REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO
CNPJ Nº 14.609.653/0001-87
25/06/2025

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO,** constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

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

"Acordo Operacional"	Acordo operacional firmado entre os Prestadores de Serviços Essenciais, o qual estabelece os termos e condições sob os quais os referidos prestadores de serviços prestarão os serviços de gestão e administração fiduciária do Fundo.
"**Administradora**"	**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.
"**Agência Classificadora de Risco**"	Moody's, Fitch e Standard & Poor's.
"**ANBIMA**"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"**Anexo**"	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.

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

“**Apêndice**”	Apêndice descritivo de cada subclasse ou série de Cotas, elaborado conforme um modelo constante no **Suplemento B** do Anexo, caso aplicável.
“**Assembleia**”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos”	Significam os Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento que compõe a Carteira do Fundo quando mencionados em conjunto.
“**Ativos Imobiliários**”	Significam os imóveis que componham o Catarina Aeroporto Executivo.
“**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.
“**Auditor Independente**”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“**B3**”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“**BACEN**”	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	Significa o instrumento pelo qual os Cotistas assumem a obrigação de integralizar determinado número de Cotas do Fundo.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.

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

“Capital Comprometido”	O resultado da soma do valor de todas as Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo.
“Catarina Aeroporto Executivo”	É o aeroporto privado de aviação executiva internacional construído no Imóvel Aeroporto.
“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.
“**Classe**”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
“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.
“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 instituída pelos coproprietários do Imóvel Aeroporto.
“Conflito de Interesses”	Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição,

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

	locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, 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 da Classe tendo como contraparte o administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do administrador, Gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22. 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.
"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.
"Contrato(s) de Locação"	são os contratos a serem firmados entre JHSF AEROPORTO e os locatários de seus Ativos Imobiliários.
"**Cotas**"	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"**Cotista**"	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
"**Cotista Inadimplente**"	Tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento.

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

"Custodiante"	**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 o seu sucessor a qualquer título.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Início do Fundo"	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
"Demais Prestadores de Serviços"	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
"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.
"Distribuidor"	Significa a instituição intermediária que venha a ser contratada para distribuição das Cotas.
"Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido"	Eventos definidos no item 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo.
"Fitch"	significa a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.
"Fundo"	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO**
"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

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

	distribuída ao Fundo, nos termos da cláusula 3.3 do Regulamento alcance valor igual ou superior ao Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração em dois trimestres para Exclusão da Garantia de Remuneração, sendo que uma vez distribuído o Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração extinguir-se-á a Garantia de Remuneração, nos termos do Termo de Compromisso.
"**Gestora**"	**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.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"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 m^2 (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.
"**Investidores Autorizados**"	No máximo, 20 (vinte) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Investidores Qualificados"	Investidores assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

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

“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.
“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.
“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.
“Moody’s”	a MOODY´S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.101.919/0001-05.
“**Novas Cotas**”	significam as Cotas do Fundo emitidas após a subscrição da primeira emissão de Cotas realizada pelo Fundo.
“**Oferta**”	toda e qualquer distribuição pública de Cotas que venha a ser realizada.
“**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

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

	pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii) acima participem com participação equivalente ou superior a 10% (dez por cento), direta ou indiretamente.
"**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.
"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.
"**Patrimônio Líquido**"	Patrimônio líquido da Classe.
"Primeira Emissão"	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.4. do Anexo.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
"**Regulamento**"	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
"**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 Acordo Operacional.
"**Remuneração Mínima**:"	significa o percentual R$15,83 (quinze reais e oitenta e três centavos) por cota, a serem pagos trimestralmente

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

	iniciando a partir do primeiro trimestre do ano de 2025, dentro dos prazos estabelecidos neste Regulamento, para os pagamentos referentes a Rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo.
"Rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo"	significa a rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo a ser distribuída aos Cotistas do Fundo, calculada nos termos da cláusula 3.2 do Regulamento.
"Reserva de Contingências"	Conforme definido no item 8.4.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução da CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 175/22"	Resolução CMN nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
"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.
"Taxa de Administração"	Remuneração devida à Administradora nos termos do item 5.1 do Anexo.
"Taxa Máxima de Distribuição"	Remuneração devida nos termos do item 5.8 do Anexo, se aplicável.
"Taxa de Gestão"	Remuneração devida à Gestora nos termos do item 5.3 do Anexo.
"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
"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.
"Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração"	significa valor igual ou superior a Remuneração Mínima em dois trimestres, sendo que uma vez distribuído, para o Fundo, o Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de

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

Remuneração extinguir-se-á a Garantia de Remuneração.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

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

2.3 Na hipótese de emissão de novas Classes, este Regulamento deverá ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, para atender às disposições da Resolução CVM 175.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES.S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **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 sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007.

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

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

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

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(c) 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;

(d) abrir e movimentar contas bancárias;

(e) representar a Classe em juízo e fora dele;

(f) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;

(g) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(h) realizar, em conjunto com o Gestor e mediante sua prévia aprovação, todas as operações de natureza imobiliária;

(i) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos de Investimentos;

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

(j) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(1) não integram o ativo da Administradora;

(2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

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

(1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

(l) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

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

(n) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

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

(o) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(p) realizar, trimestralmente e em conjunto com um auditor ou empresa especializada contratados pelo Fundo, 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;

(q) disponibilizar e manter à disposição dos Cotistas, em sua sede e/ou em seu endereço eletrônico as informações relativas ao Fundo de interesse dos Cotistas.

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

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

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

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

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

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;

(h) observar as disposições do Regulamento;

(i) cumprir as deliberações da Assembleia; e

(j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

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

5.5 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos de Investimentos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos de Investimentos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

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

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos de Investimentos, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Ativos Imobiliários que

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

venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 A Gestora será, sem prejuízo da gestão da carteira do Fundo, responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas a Ativos Imobiliários.

5.9 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Ativos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

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

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(f) observar as disposições do Regulamento;

(g) cumprir as deliberações da Assembleia;

(h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(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

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

acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(j) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários;

(k) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários;

(l) gerir individualmente a carteira dos Ativos de Investimentos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Ativos Imobiliários, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;

(m) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos de Investimentos 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;

(n) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(o) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(p) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(q) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos de Investimentos e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;

(s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

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

(t) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas;

(u) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, 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.

Vedações

5.11 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

(a) receber depósito em conta corrente;

(b) contrair ou efetuar empréstimos;

(c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

(d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

(e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas;

(g) praticar qualquer ato de liberalidade;

(h) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; e

(i) 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.

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

5.12 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

(d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

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

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

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

5.13 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.

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

5.14 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou de Pessoas Ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou Pessoas Ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.14.2 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada à Administradora, à Gestora ou à Consultoria especializada.

Responsabilidades

5.15 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais

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

Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.15.1 Para fins do item 5.15 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

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

6.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

6.2.1 Especificamente na hipótese de renúncia, a Administradora deverá enviar um aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada um dos Cotistas, e comunicar tal fato, imediatamente, à CVM.

6.2.2 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

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

compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

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

6.3.1 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de renúncia ou até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral, sendo que:

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.3.2 Aplica-se o disposto no item 6.3.1 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

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

6.3.4 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.3.5 Nas hipóteses referidas no item 6.3.1, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para

averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

6.4 Enquanto uma nova Gestora nã0 for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que componham o portifólio do Fundo.

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

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

6.6.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.6, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.3.1, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

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

6.8 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de

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

dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

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

6.10 A Assembleia 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.

6.10.1 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.

6.10.1.1 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

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

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.

6.10.2 Não será devida nenhuma indenização ao Gestor caso a sua respectiva destituição ou substituição ocorra por Justa Causa.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

8. ENCARGOS

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

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

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

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

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

(g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

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

(i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(j) despesas com a realização da Assembleia;

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

(l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

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

(n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

(p) Taxa de Performance, se houver;

(q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;

(r) Taxa Máxima de Distribuição, se aplicável;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;

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

(u) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;

(v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

(1) Consultoria Especializada;

(2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(3) formador de mercado para as Cotas.

(w) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

(z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(aa) 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, incluindo, mas não se limitando ao disposto no item 4.1 (c) do Anexo a este Regulamento; e (e) à contratação das empresas para realização das atividades previstas no item 5.2 (p).

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá ser aprovada em Assembleia de Cotistas, conforme item 12.1 abaixo.

8.2 Correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas

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

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.

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

8.4 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.

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

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

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

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

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

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

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

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

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de Novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos ; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

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

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

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

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 10, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

(a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;

(b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora e escolha de seu(s) substituto(s);

(c) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de Novas Cotas, bem como acerca das condições para sua emissão e distribuição, inclusive preço de emissão;

(d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a dissolução e/ou liquidação da Classe;

(e) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;

(f) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;

(g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;

(h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;

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

(i) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e

(m) 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;

(n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à da Taxa de Performance e à Taxa de Gestão;

(o) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;

(p) 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; e

(q) aprovar quaisquer encargos do Fundo não previstos no item 8.1 deste Regulamento.

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

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

Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance.

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

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

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

12.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

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

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.18 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

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

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

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

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

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

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

(b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

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

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e

(b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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

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

12.7.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

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

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

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

12.8 As Assembleias 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.

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

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

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

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

(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.10.1 As deliberações sobre alteração do regulamento, inclusive deste dispositivo, conforme alínea (e) 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.

12.10.2 Na Assembleia 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.

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

12.11 A Assembleia será presidida e secretariada por pessoas indicadas pela Administradora e a ele vinculadas.

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

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

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

(c) ser dirigido a todos os cotistas.

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

12.13.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme

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

conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.13.3 É vedado à Administradora do Fundo:

(a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.13, acima;

(b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.13.2, acima.

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

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

12.16 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

12.17 Ressalvado o disposto no item 12.17.1 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

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

12.17.1 A vedação de que trata o item 12.17 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.17(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.17.2 A vedação de que trata o item 12.17 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.17.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.17 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

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

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

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

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

12.19.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 12 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

12.19.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias, caso a consulta formal seja enviada de forma eletrônica e 15 (quinze) dias, caso a consulta formal seja enviada de forma física, para se manifestar no âmbito da consulta formal.

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

12.21 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas, se aplicável, serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

12.22 Aplicam-se à assembleia especial de cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo XII do Regulamento quanto às assembleias gerais de cotistas.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 3 (três) Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

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

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

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

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

(a) ser Cotista;

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

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

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

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

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

13.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

(1) emissão de Novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

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

(3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

(4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

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

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

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

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

13.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia,

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

independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

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

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

13.8.2 Poderá a Administradora, conforme orientação da Gestora, 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.

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

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

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

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

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

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

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

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

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

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

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;

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

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

(2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

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

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

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

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

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

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

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

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

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

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

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

15.4 A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.jhsfcapital.com.br

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo buscará não aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora e a Gestora envidarão melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

(1) pessoa física:

(a) os seus parentes até o segundo grau; e

(b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e

(2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

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

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

17.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800 0000 129 , do e-mail https://www.planner.com.br/ e do endereço físico: Avenida Faria Lima, nº 3.900, Itaim Bibi, CEP 04538-1325, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

18. FORO

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

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

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO.

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

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

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

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série, se aplicável, ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

1.3 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”.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado. O prazo de duração de cada subclasse ou série de Cotas, se aplicável, será definido no respectivo Apêndice.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Qualificados.

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

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

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

(b) escrituração das Cotas; e

(c) auditoria independente, podendo ser realizada pelo Auditor Independente ou por outro auditor, 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.

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

(d) distribuição primária de cotas;

(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.

; e

(f) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1(o), acima.

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

4.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, conforme mencionado no item 4.2.1, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

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

4.2.4 Caso algum dos serviços indicados nos itens 4.1 e 4.2 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.

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

4.3 A Gestora poderá contratar, em nome de cada Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) intermediação de operações para a carteira da Classe;

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

(b) classificação de risco das Cotas; e

(c) cogestão da carteira da Classe.

4.3.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

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

Escriturador

4.5 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

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

Empresa de Administração dos Ativos Imobiliários

4.7 A Administradora contratará, a expensas do Fundo 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..

4.7.1 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

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

Imobiliários serão, sempre que a lei permitir, repassados aos locatários e/ou ocupantes dos imóveis.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Ativos Imobiliários, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, 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 , com mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da do primeiro pagamento, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.2 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos de Investimentos, correspondente ao percentual 0,01% a.a. (zero vírgula zero um por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 1.000,00 (dois mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir do primeiro pagamento, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.3 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente 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.

5.4 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

5.5 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo

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

Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.7 Adicionalmente à Taxa de Gestão, 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.

5.7.1 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.

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

5.11. 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.

5.9 O Fundo não terá taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 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”).

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

6.2 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:

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 2.436.689,97m^2, 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;

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

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.

6.2.1 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) m^2 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) m^2 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) m^2 a ser destacada da matrícula nº 836 do Oficio do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, 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

6.3 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 julho de 2024, 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, somente os pagamentos referentes aos trimestres findos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2024.

6.3.1 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 6.3 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

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

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.

6.3.2 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.

6.3.3 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 uma vez distribuído 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.

6.4 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;

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

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.

6.5 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.

6.6 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;

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.

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

6.8 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)

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

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.

6.8.1 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 2024 ("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.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 Nos termos da legislação aplicável o Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros

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

interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento, desde que a referida alienação seja previamente submetida à aprovação da Assembleia.

6.11.1 O disposto neste item 6.11 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.

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

6.13 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.

6.14 Limitação à subscrição. Exceto na hipótese prevista no item 4.9.1, 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.

6.15 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.

6.16 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.

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

6.18 Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros, da ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO**.

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

6.18.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.jhsfcapital.com.br.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

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

7.2 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.

7.3 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

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

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.

7.4 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.

7.5 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

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

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.

7.6 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.

7.7 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.

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

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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.

7.11 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.

7.12 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.

7.13 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

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

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.

7.14 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.

7.15 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.

7.16 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.

7.17 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.

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

7.18 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.

7.19 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 poderá ser negociadas antes do término do referido prazo.

7.20 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.

7.21 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.

7.22 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.

7.23 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.

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

7.24 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.

7.25 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.

7.26 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.

7.27 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

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

acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas pode ser afetada.

7.28 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.

7.29 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.

7.30 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.

7.31 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

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

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.

7.32 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

7.33 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.

7.34 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 seja 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

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

Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

7.35 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.

7.36 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.

7.37 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.

7.38 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.

7.39 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.

7.40 Riscos de Variação Cambial: As operações do Catarina Aeroporto Executivo podem ser adversamente afetadas por variações no preço de combustíveis, que está

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

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.

7.41 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.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, 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.

8.1.1 A responsabilidade dos Cotistas não estará limitada ao valor das Cotas por eles subscritas e integralizadas. Assim, os Cotistas poderão ser obrigados a realizar chamadas adicionais de capital, inclusive após a integralização total de suas Cotas, caso sejam identificadas insuficiências patrimoniais da Classe, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

8.1.2 A integralização de novos recursos pelos Cotistas poderá ser exigida pela Administradora, a qualquer tempo, na proporção das cotas detidas por cada cotista, com a finalidade de cobrir obrigações da Classe, recompor patrimônio líquido ou atender à política de investimentos.

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

8.2.1 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

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

depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

8.2.2 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.

8.3 **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.

8.4 **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).

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

8.4.2 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.

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

8.5 **Novas Emissões.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar a emissão de Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que limitadas ao montante total máximo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), observado que, para emissões de Novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, será necessária a aprovação em Assembleia Geral.

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

8.5.1 **Direito de Preferência.** Os Cotistas não terão direito de preferência para subscrever e integralizar Novas Cotas.

8.6 **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

8.7 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.

8.7.1 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.

8.8 **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.

8.8.1 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.

8.8.2 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.

8.8.3 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.

8.8.4 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.

8.8.5 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.

8.8.6 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.

8.9 **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.

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

8.9.1 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.

8.9.2 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.

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

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

9. 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

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

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, sendo certo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

10.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, trimestralmente, 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 na 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 resgate das Cotas por meio de dação em pagamento de fração ideal do Imóvel Aeroporto e demais ativos da carteira, conforme definido no momento da emissão das Cotas.

10.2.1. As Cotas 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

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

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.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

11.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

(i) caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o no capítulo que trata sobre Assembleias;

(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 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

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

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

11.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

11.4 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.

11.4.1 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 (i) acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

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

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

11.4.2 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.

11.4.3 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.

11.4.4 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.

11.4.5 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.

11.4.6 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.

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

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

11.4.8 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.

11.4.9 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 11.4.5 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.

12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

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

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

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

1.1.2 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

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

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

SUPLEMENTO A – MODELO DE APÊNDICE DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO.

"APÊNDICE DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO

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

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

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.

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

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.

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