Safra

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 13.371.132/0001-71 ("FUNDO")

O **BANCO J. SAFRA S.A.,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Administradora do FUNDO, neste ato devidamente representado na forma do seu estatuto social, RESOLVE promover, por este ato unilateral, a adaptação às disposições da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175").

Em razão da adaptação à Resolução CVM 175, resolve também, alterar a razão social do Fundo para **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, passando este FUNDO a ter uma única CLASSE com patrimônio segregado denominada **CLASSE ÚNICA DO JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito sob o mesmo CNPJ do FUNDO**.**

O novo Regulamento consolidado, passa a vigorar na forma do Anexo I ao presente.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

BANCO J. SAFRA S.A.

Administradora

Safra

ANEXO I
REGULAMENTO DO
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 13.371.132/0001-71

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: Indeterminado	**Classe:** Classe Única	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano

1. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.[1] Ato Declaratório: 951, de 30 de maio de 1989 CNPJ: 65.913.436/0001-17 [1] nova denominação social da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores – em processo de homologação pelo Banco Central do Brasil.	**BANCO J. SAFRA S.A.** **Ato Declaratório**: 11.124, de 24 de junho de 2010 **CNPJ**: 03.017.677/0001-20

Outros

Custódia	Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e escrituração de cotas
BANCO SAFRA S.A. **CNPJ**: 58.160.789/0001-28 **Ato Declaratório**: 6.390, de 13 de junho de 2001	**BANCO SAFRA S.A.** **CNPJ**: 58.160.789/0001-28 **Ato Declaratório**: 10.164, de 22 de dezembro de 2008

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. Os prestadores de serviços essenciais e demais prestadores de serviços da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento da Classe ou à regulamentação

vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas nesta Resolução, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

3. ADMINISTRAÇÃO

3.1. O Fundo é administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.

3.2. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e à operacionalização do Fundo.

3.3. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora, considerando recomendação da Gestora, poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de Cotas;

(b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe de cotas, 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;

(c) formador de mercado para as cotas.

3.4. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou de partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

3.5. A Administradora deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

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

(b) custódia de ativos financeiros.

3.6. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item 3.5 acima, sem necessidade de deliberação da Assembleia de Cotistas.

3.7. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis da Classe, conforme mencionado na Cláusula 3.3, item "(c)", a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

3.7.1. A gestão mencionada no item 3.7. acima envolve, dentre outras atribuições previstas na legislação aplicável, a aquisição e alienação dos ativos imobiliários por parte da Administradora, bem como a sua administração, a qual deve ser realizada na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e em Assembleia de Cotistas.

3.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora, podendo ser arcados inclusive com os recursos da Taxa de Administração prevista na seção 4 do Anexo I deste Regulamento, e até o limite do valor por ela coberto:

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

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;

(c) escrituração de cotas; e

(d) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

3.9. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;

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

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

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

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(vi) considerando a orientação da Gestora, 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 175;

(vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos do Fundo;

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

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e **(b)** os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

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

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

(xii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas; e **(b)** o livro de atas das Assembleias de Cotistas; **(c)** os pareceres do auditor independente; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(xiii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(xiv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de cotas;

(xv) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;

(xvi) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

(xvii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas; e

(xviii) providenciar a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas.

3.10 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 nos termos do Suplemento I da Resolução CVM 175;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento J da Resolução CVM 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175;

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

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

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

3.11. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K – Informe Anual - FII atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

3.12. A Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe de cotas:

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

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas

(c) fatos relevantes;

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

(e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.13. A divulgação de informações referidas acima será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-real-estate.htm

em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas na sede da Administradora.

3.14. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo anterior, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM,

através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores.

3.15. A Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio da Classe decorrentes de: **a.** atos que configurem má gestão ou gestão temerária da Classe e **b.** por atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Resolução CVM nº 175 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

3.15.1. A Administradora não será responsabilizada nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

3.16. A Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 3.15. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão da Classe (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse da Classe), devendo a Classe ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora, pela Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

3.16.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

3.16.2. O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

3.16.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que a Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem da Classe acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que a Classe venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para a Classe cumprir essa obrigação.

4. GESTÃO

4.1. O Fundo terá sua carteira gerida pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**[1], sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 951, de 30 de maio de 1989.

4.2. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, terá os poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, exceto em relação a imóveis, inclusive ações, recursos e exceções, representação da Classe e do Fundo, em juízo e fora dele, abertura e movimentação de contas bancárias, sendo a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Imóveis), gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 12 deste Regulamento.

4.3. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(b) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a política de investimento e o disposto na regulamentação aplicável;

(c) monitoramento de investimentos do Fundo nos Ativos;

(d) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar à Administradora as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável;

(e) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos detidos pelo Fundo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;

(f) com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, orientar a Administradora a respeito de eventual desinvestimento em tais imóveis, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos imóveis, bem como à sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando

os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

(g) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

(h) realização de propostas de emissão de novas Cotas à Administradora, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

(i) representar o Fundo e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm, acessando "Políticas de Exercício de Voto" e "Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários";

(j) representar o Fundo e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

(k) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

(l) solicitar à Administradora a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(m) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos imóveis da carteira do Fundo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais imóveis;

(n) enviar à Administradora, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

(o) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

4.4. A Gestora não será responsabilizada nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

5. CONSULTORIA ESPECIALIZADA

5.1. O Consultor Especializado, se e quando contratado, dará suporte ao Gestor e subsidiará as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, contratado nos termos de instrumento específico ("Contrato de Consultoria").

6. TESOURARIA, CONTROLE E PROCESSAMENTO DE ATIVOS E ESCRITURAÇÃO DE COTAS

6.1. Sociedade que exercerá as atividades de tesouraria, controle e processamento de ativos e escrituração de Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

7. VEDAÇÕES

7.1. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome da Classe:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;

(c) vender à prestação as cotas do Fundo, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

(d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

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

(f) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.2. 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 de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora e a Gestora; **(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, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

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

(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;

(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, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

7.2.1. A Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

7.3. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, e da seção 14 deste Regulamento, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultoria Especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

7.4 Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pelo Fundo, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá adquirir Ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pelo Fundo, bem como eventualmente prestar garantias, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe.

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na seção 10 (Encargos do Fundo) deste

Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

8.2. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

8.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

9. ENCARGOS DO FUNDO

9.1. Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente ("Encargos do Fundo"):

(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 de sua Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

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

(d) honorários e despesas do auditor independente contratado;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

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

(g) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou 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 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 dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

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

(j) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

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

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

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

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

(o) taxas de administração e de gestão;

(p) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, taxa de performance ou taxa de gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;

(q) taxa máxima de distribuição;

(r) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(t) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;

(u) taxa de performance;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;

(w) taxa máxima de custódia;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

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

(z) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo no item 9.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

9.3. O Fundo poderá, às suas expensas, conforme recomendação da Administradora e da Gestora, contratar serviços necessários à gestão dos seus ativos, desde que permitido nos termos do item 9.1. acima e da regulamentação vigente.

10. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

10.1. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe:

(a) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

(b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto na seção 2 (Cotas) do Anexo I deste Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;

(d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;

(e) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

(f) a amortização de cotas;

(g) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme e se aplicável;

(h) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 14 deste Regulamento;

(j) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e

(k) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

10.1.1. A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no artigo 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora ou pela Administradora, isoladamente, a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo.

10.2. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso de Assembleia Ordinária; e 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso de Assembleia Extraordinária, da data de sua realização.

10.2.1. Compete a Administradora convocar a assembleia de cotistas.

10.2.2. A Assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

10.2.3. 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. Tal pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

10.3. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, assim como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

10.4. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

10.5. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

10.6. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

10.7. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

10.8. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, **(a)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas 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.

10.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(g)", "(i)" e "(j)" do item 11.1. (Competência Privativa) acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados, **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no

mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas: Todas as outras deliberações poderão ser aprovadas por maioria simples dos votos dos cotistas presentes, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados.

10.10. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a data estipulada no instrumento de convocação e/ou no procedimento de consulta formal, para fins de cômputo.

10.11. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, na forma definida pelo Administrador, inclusive por meio eletrônico, no prazo e forma definidos na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

10.12. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

10.13. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.14. A vedação prevista no item 10.13 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

10.15. Este Regulamento, inclusive seus anexos, poderá ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

11. FATORES DE RISCOS GERAIS

11.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

11.2. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

11.3. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

11.4. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

11.5. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos na seção 12 deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

11.6. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

11.7. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(b)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

11.8. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

12. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Administradora e a Gestora poderão ser substituídas, individualmente, nos seguintes casos:

(a) descredenciamento para exercer a atividade de administração ou gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme o caso, por decisão da CVM;

(b) renúncia;

(c) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

12.2 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.

12.3 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata o item 12.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

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

(a) a 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 da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

12.4.1. Aplica-se o disposto no 12.4. (b) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

12.5. Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição da Administradora e/ou da Gestora, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

(a) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser comunicadas por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;

(b) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada pela Administradora, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, a Administradora deverá, caso solicitado pela própria Administradora e/ou a Gestora, disponibilizar aos cotistas, via website da Administradora, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pela Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável. Caso o edital de convocação seja encaminhado aos cotistas do Fundo por meio de correspondência, física ou eletrônica, esta deverá ser acompanhada dos elementos de defesa e dos esclarecimentos prestados pela própria Administradora e/ou a Gestora; e

(c) no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pela própria Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do Fundo.

12.6. Aplica-se o disposto na cláusula 12.4 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.

12.7. 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 a cláusula 12.3 acima.

12.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista na cláusula 12.3. 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 da Classe na CVM.

12.9. Na hipótese de renúncia da Administradora, 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 Líquido da Classe.

12.10 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio Líquido da Classe não constitui transferência de propriedade.

12.11. Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora e/ou a Gestora, os cotistas eximirão a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

12.12. Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, salvo conforme previsto nas cláusulas 13.13. a 13.16. abaixo.

12.13. Na hipótese de destituição da Administradora e/ou da Gestora, sem Justa Causa, estes receberão uma remuneração de descontinuidade que será devida pela Classe pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos deste Regulamento e do Anexo I, em especial ao Capítulo 4 – Taxas e Encargos, a que a Administradora e a Gestora fazem jus, calculada nos termos deste Regulamento, seu Anexo I e no acordo operacional, com base no critério e percentual vigentes antes da data da realização da assembleia geral que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior à taxa praticada no período anterior englobando 24 (vinte e quatro) meses antecedentes, devendo ser calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de destituição ("Remuneração de

Descontinuidade"), sendo ainda devida toda a Taxa de Performance, até então apurada, de forma *pro rata temporis*, até a data de efetivo desligamento da Administradora e/ou da Gestora.

12.14. Para os fins do artigo acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i)** fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou **(ii)** descredenciamento pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários.

12.15. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, que venha(m) a ser indicado(s) em substituição à Administradora e/ou a Gestora; e/ou: (ii) caso a remuneração devida ao novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos a Administradora e/ou a Gestora, conforme o prazo de pagamento estabelecido no Parágrafo 3º, acima, os valores devidos a Administradora e/ou a Gestora (que não tenham sido pagos até o término dos 36 (trinta e seis) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando aumento dos encargos da Classe, considerando o montante máximo da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão previsto nesse Regulamento e no Anexo I. Para fins de clareza, (a) caso apenas a Administradora ou a Gestora seja destituída, o pagamento da Remuneração de Descontinuidade não implicará redução da remuneração do prestador de serviço que não tenha sido destituído (exceto pela remuneração do novo administrador ou do novo gestor, conforme o caso); e **(b)** caso ambas, a Administradora e a Gestora, sejam destituídas sem justa causa, ou nas hipóteses previstas no 13.16. abaixo, a Remuneração de Descontinuidade será abatida da Taxa de Administração prevista neste Regulamento, independentemente da parcela da referida taxa que contratualmente couber ao novo administrador e ao novo gestor da Classe.

12.16. Exclusivamente em caso de renúncia: (i) da Administradora, justificadamente motivada pela destituição sem justa causa da Gestora pela assembleia geral, ou (ii) da Gestora, justificadamente motivada pela destituição sem causa do Administrador pela assembleia geral, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, fará jus ao recebimento da Remuneração de Descontinuidade mencionada acima, aplicável à hipótese de sua própria destituição sem justa causa.

12.17. No caso de deliberação de substituição da Administradora e/ou da Gestora, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente: **(i)** pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii)** já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R$2.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R$10.000.000,00 (dez

bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

12.18. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo/ Classe.

12.19. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

13. CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultoria Especializada, caso haja, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

13.2. 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, da Gestora ou do Consultor Especializado ou de pessoas a eles 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, a Gestora ou o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedor da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado 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 artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas;

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

13.3 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos "(a)" e "(b)" acima.

13.4. 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.

14. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

14.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor, razão pela qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

14.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

14.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.4. De acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

14.4.1. Não obstante o previsto acima, 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 sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(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)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, 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 derem direito ao recebimento de rendimentos 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.

14.5. A Administradora não será responsável, assim como não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados no artigo 15.4. acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

14.6. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

14.7. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

14.8. 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.

15. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E TERMOS E DEFINIÇÕES

15.1. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista pelo e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

15.2. Foro para solução de conflitos

Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

15.3. Política de voto da Gestora

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

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

15.3.3. A Classe exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso 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 da Classe, sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.3.4. A política de voto da Gestora, disponibilizada no seguinte *website* da Gestora: https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm, acessando "Políticas de Exercício de Voto" e "Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários".

15.4. Fato Relevante

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

15.4.2. São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

I – alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos cotistas;

II – contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

III – contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento; **IV –** mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas;

V – alteração de prestador de serviço essencial;

VI – fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas;

VII – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

VIII – cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

IX – emissão de cotas de classe fechada;

X – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;

XI – 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; **XII –** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;

XIII – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe; e

XIV – a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe.

15.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I

Não obstante os termos definidos neste Regulamento e Anexo I, são termos definidos para fins deste Regulamento e do seu Anexo I:

Ativos Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 7º deste Regulamento
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022.
Capital Integralizado	Valor das cotas subscritas e integralizadas na Data de Subscrição Inicial.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
FUNDO	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

LH	Letras hipotecárias, regidas pela da Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de 1988.
Regulamento	Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo.
Rentabilidade Alvo	IGP-M + 6% ao ano.
Reserva de Contingência	Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pela Administradora, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas e mediante comunicação prévia aos cotistas da Classe. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.
Resolução CVM 175	Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.

15.6. Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

* * * * *

Safra

ANEXO I		
CLASSE ÚNICA DO JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO– RESPONSABILIDADE LIMITADA ("CLASSE")		
Público-alvo: Público em Geral	**Regime de Condomínio:** Fechado	**Prazo:** Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano
Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa		
Categoria Imobiliário	**Forma de Gestão** Ativa	

1. Objeto da Classe e Política de Investimentos

1.1. O fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

1.1.1. Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à Rentabilidade Alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

1.1.2. A Classe terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação nos seguintes ativos (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");

(c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

(f) cotas de outros FII;

(e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(f) letras hipotecárias;

(g) letras de crédito imobiliário;

(h) letras imobiliárias garantidas; e

(i) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM nº 175, em especial em seu Anexo III.

1.2. Observadas as restrições legais, não há nenhum requisito de concentração a ser observados pelos investimentos da Classe, podendo até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe estar aplicado em único Ativo-Alvo.

1.3. No que se refere às cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a Classe deverá observar cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas deverão ser adquiridas prioritariamente em ofertas públicas ou no mercado secundário, em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (b) as cotas devem ser, preferencialmente, admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

1.4. Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pela Classe, de Ativos-Alvo ou outros títulos e valores mobiliários.

1.5. As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora, observado o disposto no parágrafo 1.9 abaixo.

1.6. Observado os valores mobiliários previstos no §5º do Art. 40 da Resolução CVM 175 ou regulamentações que venham a ampliar ou restringir este conceito, que não estão sujeitos a regra de concentração, a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos da Resolução CVM 175/22, conforme alterada.

1.7. A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

1.8. A Classe poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.9. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

1.10. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das

disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe, inclusive, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

1.11. Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento estabelecida nesta seção 1, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

1.12. Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos-Alvo, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, bem como eventualmente prestar garantias, desde que em relação a operações próprias.

2. Cotas

2.1. As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e tem forma nominativa e escritural.

2.2. A Classe manterá contrato com o Agente Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

2.3. Os cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no minino, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto a Administradora ou, conforme aplicável, o Agente Escriturador.

2.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e na Resolução CVM nº 175/22, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. Ainda, o cotista não poderá requerer a amortização de suas cotas.

2.5. O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

2.6. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, a tributação do Fundo será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

2.7. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Classe em emissões de novas cotas, nos termos em que vierem a ser definidos em cada oferta de cotas.

2.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado") e cujo valor de emissão por Cota esteja em linha com o valor patrimonial da cota na data da emissão.

2.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou cujo valor de emissão por Cota seja fixado com base em critério distinto daquele indicado acima, bem como acerca de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

2.9. Na hipótese de emissão de novas cotas aprovada pela Assembleia Geral, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

2.10. Os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado, na proporção de suas respectivas participações (apurada com base na data que for definida pela Administradora, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais mínimos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

2.11. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os cotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência aos próprios cotistas ou a terceiros, desde que o cotista em questão não exerça seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

2.12. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

2.13. O instrumento que deliberar pela nova emissão de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

2.14. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.15. As cotas objeto da nova emissão poderão ser objeto de oferta pública de distribuição registrada ou dispensada de registro perante a CVM, sendo admitida a realização de oferta privada na forma da regulamentação aplicável.

3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

3.1. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

3.2. Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

3.3. Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada, mediante aprovação da Assembleia Geral de cotistas, uma Reserva de Contingência pela Administradora e/ou pela Gestora, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

3.4. A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

3.5. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre.

3.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas da Classe na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

4. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
0,10% ao ano	0,90% ao ano

4.1. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a taxa de administração indicada considera a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

4.2. As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: **(a)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

4.3. A remuneração pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia e escrituração das cotas do fundo integram a taxa de administração e estão a ela limitados.

Taxa máxima de Custódia
Integrante da Taxa de Administração e a ela limitada.

Taxa de Performance
A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance calculada conforme cláusula 4.7. abaixo ("Taxa de Performance").
Taxa Máxima de Distribuição
O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.
FORMA DE CÁLCULO
4.4. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagas mensalmente pela Classe à Administradora e a Gestora, respectivamente, até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas. **4.5.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas a Administradora, como a Gestora; **4.6.** Para efeitos do disposto neste Regulamento, entende-se por dia útil segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro. **4.7.** Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance Semestral ("TPS") a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. **4.7.1.** A Taxa de Performance Semestral deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: $$TPS = 20\% * (RS - O)$$ e $$O = 3\% * [CI * (1 + IGP\text{-}M)]$$ Onde: ▪ TPS: Taxa de Performance Semestral

- RS: Resultados distribuídos aos cotistas no Semestre encerrado 30 de junho ou 31 de dezembro.

- O: Obstáculo, que significa 3% do valor total do capital integralizado no FUNDO, corrigido pelo IGP-M.

- CI: Capital Integralizado

- IGP-M: variação do índice IGPM/FGV, pro rata die, desde a data da integralização até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

4.7.2. A Taxa de Performance Semestral ("TPS") será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida a Gestora até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

4.8. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos do Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

5. Responsabilidade dos Cotistas

5.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 6.1.6 (a) abaixo.

6. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

6.1. A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: **(a)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(b)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(c)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e **(d)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

6.2. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da Classe.

7. Liquidação e Encerramento

7.1. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

7.2. Dado que a Classe tem prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

7.2.1. No caso de dissolução ou liquidação, o5 valor do patrimônio da Classe será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e (ii) ser partilhado entre os cotistas.

7.2.2. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

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

7.3. Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

7.4. Após a partilha de que trata a cláusula 8.2.1. acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

7.4.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

7.4.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no 8.2.1. acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

7.5. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.6. Após a partilha do ativo, e consequente liquidação da Classe, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

7.6.1. No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.6.2. No prazo de 90 (noventa) dias, ou no prazo determinado pela regulamentação vigente, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe a que se refere o artigo acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

8. Comunicações

8.1. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

8.2. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atestado", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

8.3. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

8.4. As comunicações, informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no no endereço: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-real-estate.htm

9. Fatores de Risco da Classe

9.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, sem prejuízo dos riscos descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destaca-se que não há quaisquer

garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

BANCO J. SAFRA S.A.

Administradora

SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Gestora