BTG RE STRUCTURED OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 52.353.292/0001-40

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 15 DE MAIO DE 2026

1. **Data, Hora e Local**: Realizada no dia 15 do mês de maio de 2026, na sede social do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,** com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), administrador fiduciário do **BTG RE STRUCTURED OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.353.292/0001-40 ("Fundo"). Considerando que na presente data o Fundo é composto por uma única classe de cotas, a "Ordem do Dia" abaixo será deliberada exclusivamente em assembleia geral de cotistas que, para todos os fins de direito, supre a necessidade de qualquer aprovação em nível de assembleia especial de cotistas.

2. **Convocação**: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos cotistas do Fundo ("Cotista"), conforme a lista de presença anexa a esta ata, nos termos do § 7º do Artigo 72 da Parte Geral da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"). Presentes também representantes legais do Gestor e do Novo Gestor (conforme definidos abaixo), para os fins do item "(i)" da "Ordem do Dia".

3. **Composição da Mesa:** Presidente: João Bessa; e Secretária: Eduarda Ferreira.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre as seguintes matérias, sendo certo que tais matérias **deverão ser aprovadas ou rejeitadas em pauta una**, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais:

(i) a substituição do Administrador da posição de prestador de serviços de administração do Fundo, pelo **BANCO J. SAFRA S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010 ("Novo Administrador"); a substituição do **BTG PACTUAL GESTOR DE RECURSOS LTDA.,** inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), pelo **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, 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 ("Novo Gestor"); e a substituição do prestador de serviços qualificados de controladoria, de escrituração, custódia de ativos e tesouraria do Fundo pelo **BANCO SAFRA S.A.** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, devidamente credenciado conforme Ato Declaratório nº 6.390, de 13 de junho de 2001 ("Custodiante"), conforme os termos descritos abaixo:

a) o Gestor e o Administrador deixarão de exercer a prestação de serviços de gestão e administração, escrituração, controladoria, custódia de ativos e tesouraria do Fundo, respectivamente, no fechamento do dia 20 de maio de 2026 ("Data da Transferência");

b) o Gestor e o Administrador permanecerão responsáveis, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores, reguladores e autorreguladores, por todos os atos por elas praticados na prestação de serviços ao Fundo, respectivamente, até a Data de Transferência (inclusive);

c) o Gestor deverá fornecer, até a Data de Transferência, as informações dos ativos do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, lastros dos ativos que compõem a carteira, posição de estoque, demonstrativo de caixa, extratos das "*clearings*" (B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), caso aplicável; e SELIC – Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC") e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam, não se limitando as cédulas, bem como todo o acervo de documentos pertinentes aos ativos pertencentes ao Fundo;

d) não haverá o pagamento de qualquer remuneração adicional ou multa ao Gestor e ao Administrador em virtude de sua substituição, sem prejuízo do pagamento proporcional da remuneração que lhes é devida nos termos do Regulamento até a Data de Transferência (inclusive);

e) o Administrador levantará demonstração financeira de transferência ("DF de Eventos"), na Data de Transferência, devidamente auditado pelos auditores independentes contratados pelo Fundo, relativo ao período compreendido entre o encerramento do último exercício social do Fundo e a Data de Transferência, a ser entregue ao Novo Gestor no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da Data de Transferência. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes, relativas à DF de Eventos, correrão por conta do Fundo, devendo o Administrador provisioná-las até a Data de Transferência e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;

f) o Administrador e o Gestor obrigam-se a entregar, respectivamente, ao Novo Administrador e ao Novo Gestor todo o acervo societário do Fundo bem como as informações cadastrais de seus cotistas, incluindo cópia do termo de adesão, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da Data da Transferência;

g) o Administrador será responsável pela documentação contábil e fiscal do Fundo até a Data da Transferência (inclusive), sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores originados a partir da Data da Transferência (exclusive) caberão ao Novo Administrador. Nesse sentido, o Administrador obriga-se, desde já, na qualidade de fiel depositário dos documentos, a guardá-los nos termos e pelo prazo determinado na legislação em vigor, bem como a fornecê-los, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, sempre que solicitado pelo Novo Administrador ou em menor prazo se assim solicitado por qualquer autoridade fiscalizadora;

h) o Administrador efetuará a devida comunicação, no dia útil seguinte à Data de Transferência, da substituição ora deliberada à CVM, sendo que o Administrador deverá, ainda, informar ao Novo Gestor e ao Novo Administrador, até a Data de Transferência, os códigos do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), na B3 e no SELIC, conforme aplicável, devendo o Novo Administrador, **(1)** atualizar a lista de prestadores de serviço do Fundo; **(2)** atualizar o

cadastro do Fundo via CVMWeb, de acordo com o seu novo Regulamento, incluindo a substituição do Gestor pelo Novo Gestor e do Administrador pelo Novo Administrador; e **(3)** comunicar a ANBIMA acerca da transferência ora aprovada e que passará a exercer as atividades de administração do Fundo;

i) o Administrador declara que o Fundo se encontra devidamente enquadrado, nos termos da regulamentação em vigor, e que não é, e desde sua data de constituição, nunca foi parte em qualquer disputa, incluindo: **(1)** qualquer processo administrativo sancionador perante a CVM; e **(2)** quaisquer processos e/ou procedimentos para apuração de irregularidades perante a ANBIMA e/ou quaisquer órgãos reguladores e/ou autorreguladores;

j) na data desta assembleia geral de cotistas e, novamente, na Data de Transferência, deverão:

1) o Gestor e o Administrador: **(1.1)** assumir a responsabilidade por todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor que regula a atividade de administração fiduciária e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até a Data de Transferência (inclusive), e, posteriormente a tal data, essas passarão a ser de responsabilidade do Novo Administrador e Novo Gestor, observado que quaisquer atos, fatos, omissões, passivos ou contingências envolvendo o Fundo ou o Administrador ou o Gestor, cuja data de ocorrência ou fato gerador seja anterior à Data de Transferência (inclusive), ainda que seus efeitos se materializem apenas após a Data de Transferência), que, por qualquer razão, inclusive por alegação de existência de grupo econômico, sucessão de qualquer natureza e/ou desconsideração da personalidade jurídica, venham a ser exigidos do Novo Administrador e do Novo Gestor, serão arcados pelo Administrador ou pelo Gestor, respectivamente, conforme aplicável; e **(1.2)** exclusivamente em relação ao Gestor, garantir que, até a Data de Transferência, não ocorreram desenquadramentos da carteira do Fundo; e

2) o Novo Administrador e o Novo Gestor: **(2.1)** anuir com o exercício da administração fiduciária e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, a partir da Data de Transferência (exclusive); **(2.2)** estar devidamente habilitado para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários; **(2.3)** assumir todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor que regula a atividade de administração da carteira do Fundo a partir da Data de Transferência (exclusive); e **(2.4)** assumir responsabilidade por todos e quaisquer atos, fatos, omissões, passivos ou contingências envolvendo o Fundo, a partir da Data de Transferência, inclusive se por alegação de existência de grupo econômico, sucessão de qualquer natureza e/ou desconsideração da personalidade jurídica e/ou em decorrência da cobrança de honorários e passivos contingentes decorrentes dos ativos remanescentes do Fundo, os quais deverão ser arcados pelo Novo Administrador e/ou pelo Novo Gestor, respectivamente, conforme aplicável.

(ii) caso aprovada a matéria (i) acima, aprovar a reforma do regulamento do Fundo ("Regulamento"), incluindo o anexo da sua classe única ("Classe"), que segue consolidado na forma constante do **Anexo II**, para em especial **(a)** nos termos do item "(i)" desta ordem do dia, refletir a contratação do Novo Gestor, do Novo Administrador e do Custodiante; **(b)** incluir

apêndices ao anexo da Classe para refletir os termos e condições de 2 (duas) novas subclasses de cotas, a serem denominadas "Subclasse A" e "Subclasse B"; e **(c)** alterar a denominação do Fundo para JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada;

(iii) caso aprovadas a matéria dos itens (i) e (ii) acima, aprovar a conversão das 1.314.901 cotas atuais em circulação da Classe em cotas da Subclasse A ("Cotas Subclasse A"), considerando o patrimônio líquido da Data de Transferência ("Conversão de Cotas");

(iv) caso aprovadas a matéria dos itens (i), (ii) e (iii) acima, aprovar a 3ª (terceira) emissão de Cotas Subclasse A, considerando o preço unitário de emissão definido nos documentos de subscrição ("Preço de Emissão Subclasse A"), sendo certo que a quantidade de Cotas Subclasse A a ser emitida corresponderá ao quociente entre o montante de até R$ 146.000.000,00 (cento e quarenta e seis milhões de reais) e o Preço de Emissão Subclasse A, observados os seguintes termos e condições ("3ª Emissão Subclasse A"):

a) as Cotas Subclasse A serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser registrada perante a CVM pelo rito automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta Subclasse A", respectivamente);

b) as Cotas Subclasse A serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

c) as Cotas Subclasse A serão destinadas a investidores profissionais, conforme definido nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, podendo ser colocada junto a um único investidor profissional;

d) o pagamento referente à aquisição das Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta será realizado à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições do Regulamento;

e) não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor;

f) será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse A;

g) a 3ª Emissão Subclasse A não contará com a possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas Subclasse A;

h) haverá direito de preferência para a subscrição das Cotas Subclasse A pelos atuais cotistas da Classe;

i) a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, para realizar a distribuição das Cotas Subclasse A, na qualidade de coordenador líder da Oferta Subclasse A ("Coordenador Líder"), de modo que não

haverá a adesão de outras instituições financeiras para realizar a distribuição das Cotas Subclasse A; e

j) os demais termos e condições da Oferta Subclasse A estarão descritos nos documentos da Oferta Subclasse A.

(v) caso aprovadas a matéria dos itens (i), (ii) e (iii) acima, aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse B ("Cotas Subclasse B"), simultaneamente à realização da Oferta Subclasse A, considerando o preço de emissão de definido nos documentos de subscrição ("Preço de Emissão Subclasse B"), sendo certo que a quantidade de Cotas Subclasse B a ser emitida corresponderá ao quociente entre o montante de R$ 128.634.100,00 (cento e vinte e oito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil e cem reais) e o Preço de Emissão Subclasse B, observados os seguintes termos e condições ("1ª Emissão Subclasse B"):

a) as Cotas Subclasse B serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser registrada perante a CVM pelo rito automático, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta Subclasse B", respectivamente);

b) as Cotas Subclasse B serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

c) as Cotas Subclasse B serão destinadas a investidores profissionais, conforme definido nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, podendo ser colocada junto a um único investidor profissional;

d) o pagamento referente à aquisição das Cotas Subclasse B no âmbito da Oferta será realizado à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições do Regulamento;

e) não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor;

f) não será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse B;

g) a 1ª Emissão Subclasse B não contará com a possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas Subclasse B;

h) não haverá direito de preferência para a subscrição das Cotas Subclasse B pelos atuais cotistas da Classe;

i) a contratação do Coordenador Líder para a Oferta Subclasse B, de modo que não haverá a adesão de outras instituições financeiras para realizar a distribuição das Cotas Subclasse B; e

j) os demais termos e condições da Oferta Subclasse B estarão descritos nos documentos da Oferta Subclasse B.

(vi) caso aprovadas as matérias dos itens acima, aprovar a admissão da totalidade das Cotas Subclasse B da Classe do Fundo à negociação no ambiente de balcão, administrado e operacionalizado pela B3.

5. **Deliberações**: Após o exame, discussão e revisão das matérias constantes da Ordem do Dia acima, o Cotista **APROVOU**, sem ressalvas, todas matérias da Ordem do Dia.

Diante da aprovação das deliberações referentes à Ordem do Dia, ficam, o Administrador e o Gestor, autorizados a adotarem todas as medidas necessárias para a implementação da Ordem do Dia.

6. **Encerramento**: Não havendo nada mais a ser deliberado, o(a) Sr.(a) Presidente da mesa declarou encerrados os trabalhos, da qual se lavrou a presente ata, em forma de sumário dos fatos ocorridos, a qual foi lida, aprovada e assinada.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

Presidente **Secretária**

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Gestor

Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Novo Gestor

Banco J. Safra S.A.,
Novo Administrador

Safra

REGULAMENTO
DO
JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

21 de maio de 2026

Safra

CAPÍTULO I. DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

1.1. O **JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.353.292/0001-40, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado, observado o prazo de duração de cada uma das Subclasses, conforme respectivo Apêndice.

1.3. Na hipótese de o prazo de duração do Fundo e/ou de determinada Subclasse encerrar-se em dia não considerado um "Dia Útil", a liquidação do Fundo e/ou da Subclasse será efetuada no primeiro Dia Útil subsequente.

CAPÍTULO II. DEFINIÇÕES

2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, no Anexo e em cada Apêndice, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste CAPÍTULO II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens, incisos, alíneas ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador"	**BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração

	de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010.
"Assembleia de Cotistas"	A Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, quando referidas indistintamente ou genericamente.
"Assembleia Especial de Cotistas"	A Assembleia Especial de Cotistas de determinada Classe, cujas decisões vincularão todas as Cotas de emissão da respectiva Classe.
"Assembleia Geral de Cotistas"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, cujas decisões vincularão todas as Cotas de emissão do Fundo.
"Anexo"	Anexo(s) a este Regulamento, descritivo de determinada Classe, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
"Apêndice"	Apêndice(s) ao Anexo, descritivo de determinada Subclasse, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento e no Anexo.
"Ativos"	Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários em conjunto.
"Ativos Financeiros"	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres da Classe, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos do Anexo: **(i)** títulos públicos federais; (ii) Certificados de Depósito Bancário, com liquidez diária, emitidos por instituições financeiras classificadas nos segmentos S1 ou S2, conforme regulamentação do Banco Central do Brasil ("Instituições Financeiras Autorizadas"); ou **(iii)** operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer das Instituições Financeiras Autorizadas;
"Ativos Imobiliários"	Significam **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, exclusivamente relacionados ao Imóvel; **(ii)** ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto exclusivo o Imóvel; e **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário cujo objeto seja o Imóvel.

"Auditor Independente"	Uma sociedade empresária de auditoria devidamente registrada perante a CVM.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Carteira"	Conjunto de ativos componentes da carteira de determinada Classe.
"Capital Autorizado"	Autorização para aumento do patrimônio da Classe, independentemente de autorização em Assembleia de Cotistas, exclusivamente para fins de Recomposição do Índice de Subordinação, por meio da emissão de novas Cotas Subclasse B, sem limite para emissão.
"Capital Integralizado"	Valor total nominal aportado pelos Cotistas na Classe, que poderá ser em dinheiro ou em bens e direitos, observada a Resolução CVM 175.
"Classe"	A classe única de Cotas do Fundo, nos termos do seu respectivo Anexo.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Conflito de Interesses"	Qualquer situação em que o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou o Cotista possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado ao Fundo, à Classe e/ou aos investimentos da Classe. As seguintes hipóteses são consideradas exemplos de situações de conflito de interesses: **(i)** as hipóteses de conflito de interesse mencionadas no artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175; **(ii)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, bem como de Pessoas Ligadas a tais prestadores de serviços do Fundo; **(iii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o

	Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado, bem como Pessoas Ligadas a tais prestadores de serviços do Fundo; **(iv)** a aquisição, por uma Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(v)** a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e **(vi)** a aquisição, por uma Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, bem como de Pessoas Ligadas a tais prestadores de serviços do Fundo, ainda que para atender suas necessidades de liquidez nos termos da Resolução CVM 175. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31, *caput*, do Anexo III da Resolução CVM 175.
"Consultor Especializado"	Entidade a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo e conforme recomendação do Gestor, para prestação de serviços de consultoria especializada, cujos termos e condições observarão o respectivo Contrato de Consultoria Especializada.
"Contrato de Consultoria Especializada"	O contrato de consultoria especializada firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Consultor Especializado, com a interveniência-anuência do Gestor.
"Cotas"	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio da Classe.
"Cotas Subclasse A"	Significam as Cotas da Subclasse A.
"Cotas Subclasse B"	Significam as Cotas da Subclasse B.
"Cotista"	O titular de Cotas.
"Custodiante"	**BANCO SAFRA S.A.** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ

	sob o nº 58.160.789/0001-28, devidamente credenciado conforme Ato Declaratório nº 6.390, de 13 de junho de 2001.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil"	Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.
"Distribuidor"	A instituição intermediária contratada em nome do Fundo e/ou da Classe para realizar a distribuição das Cotas.
"Encargos"	Os encargos da Classe de Cotas do Fundo, conforme elencados no item 4.7 do Anexo.
"Fundo"	**JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o nº 52.353.292/0001-40.
"Gestor"	**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, 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 credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.
"Imóvel"	Significa toda e qualquer fração ideal, atualmente detida pela Classe ou que venha a ser por ela adquirida no futuro, **(i)** do empreendimento imobiliário denominado *Shopping Pátio Maceió*, operado no imóvel situado na Av. Menino Marcelo 3800, Cidade Universitária, CEP 57073-900, Maceió, Alagoas, devidamente descrito e registrado nas matrículas 140.688 e 140.689 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Maceió, Estado de Alagoas ("Shopping"), e **(ii)** do imóvel lindeiro destinado a futuras expansões do Shopping, descrito e caracterizado na matricula no 59.171 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Maceió, Estado de

	Alagoas ("Imóvel Lindeiro" e, em conjunto com o Shopping, o "Imóvel").
"Índice de Subordinação"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.19 do Anexo.
"Investidores Profissionais"	São os investidores profissionais, conforme arrolados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Justa Causa do Consultor"	Significa, em relação ao Consultor Especializado: (i) uma decisão judicial definitiva de 2ª (segunda) instância ou arbitral reconhecendo fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) qualquer decisão administrativa confirmada por uma decisão judicial definitiva de 1ª (primeira) instância em seu mérito (não incluindo medidas cautelares, de urgência ou tutela antecipada), apontando a prática de crime contra o sistema financeiro; (iii) decisão judicial definitiva de 2ª (segunda) instância ou arbitral relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) qualquer descumprimento material no desempenho de suas atribuições e responsabilidades nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada não curado em até 30 (trinta) dias, ressalvado prazo distinto expressamente previsto nos referidos documentos; (v) pedido de autofalência ou decisão judicial transitada em julgado decretando a falência do Consultor Especializado, além de pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial em relação ao Consultor Especializado, entre outros procedimentos similares; (vi) envolvimento comprovado, por decisão definitiva de 1ª (primeira) instância, decisão arbitral ou decisão administrativa contra a qual não caibam recursos administrativos, em atos de corrupção, incluindo, mas não se limitando a, suborno, lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ou qualquer outra conduta que viole leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis, nacionais ou internacionais, como a Lei nº 12.846/2013 e o *Foreign Corrupt Practices Act*; (vii)

	a ausência de amortização total das Cotas Subclasse A até o final do Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais prorrogações do Prazo de Duração da Subclasse A previamente autorizadas no Apêndice A); e (viii) a ausência de recomposição do Índice de Subordinação dentro do Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação.
"Justa Causa do Gestor"	Significa, em relação ao Gestor: (i) uma decisão judicial definitiva de 2ª (segunda) instância ou arbitral reconhecendo fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) qualquer decisão administrativa confirmada por uma decisão judicial definitiva de 1ª (primeira) instância em seu mérito (não incluindo medidas cautelares, de urgência ou tutela antecipada), apontando a prática de crime contra o sistema financeiro; (iii) decisão judicial definitiva de 2ª (segunda) instância ou arbitral relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) pedido de autofalência ou decisão judicial transitada em julgado decretando a falência do Gestor, além de pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial em relação ao Gestor, entre outros procedimentos similares; (vi) envolvimento comprovado, por decisão definitiva de 1ª (primeira) instância, decisão arbitral ou decisão administrativa contra a qual não caibam recursos administrativos, em atos de corrupção, incluindo, mas não se limitando a, suborno, lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, ou qualquer outra conduta que viole leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis, nacionais ou internacionais, como a Lei nº 12.846/2013 e o *Foreign Corrupt Practices Act*.
"Laudo de Avaliação"	O laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pela Classe ou utilizados na integralização das Cotas, elaborado por empresa especializada indicada pelo Consultor Especializado e aprovada pelo Gestor, nos termos do Contrato de Consultoria Especializada, a qual será contratada pelo Administrador nos termos do artigo

	9° do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que a empresa contratada para elaborar o Laudo de Avaliação deverá ser aprovada pelo Gestor e pelo Consultor Especializado, nos termos do Contrato de Consultoria Especializada.
"Lei 8.668/93"	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Leis Aplicáveis"	Todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
"Novas Cotas"	As novas Cotas que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
"Oferta Pública"	Toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160, a qual será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, incluindo o Administrador.
"Partes Indenizáveis"	O Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e suas Pessoas Ligadas, assim como sócios, diretores, funcionários, representantes ou agentes do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, ou de quaisquer de suas Pessoas Ligadas, quando agindo em nome da Classe.
"Pessoas Ligadas"	Serão consideradas pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas e desde que ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos I e II, acima.

"Patrimônio Líquido do Fundo"	Patrimônio líquido do Fundo, o qual deverá ser constituído pelo consolidado dos patrimônios líquidos das Classes, conforme aplicável.
"Patrimônio Líquido da Classe"	Patrimônio líquido da Classe.
"Prazo de Duração da Classe"	Possui o significado que lhe foi atribuído no item 1.4 do Anexo.
"Prestador de Serviços"	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe, incluindo o Consultor Especializado.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	O Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.
"Reais, Real, R$"	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
"Regulamento"	O presente regulamento do Fundo, conforme alterado, incluindo seu Anexo e Apêndices.
"Remuneração do Consultor Especializado"	Significa a remuneração a ser paga ao Consultor Especializado, conforme prevista no Contrato de Consultoria Especializada e no Anexo e Apêndices.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 175"	A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Subclasse(s)"	A Subclasse A e a Subclasse B da Classe, bem como outras subclasses que venham a ser constituídas.
"Subclasse A"	A Subclasse A da Classe regida nos termos do Apêndice A do Anexo.

"Subclasse B"	A Subclasse B da Classe regida nos termos do Apêndice B do Anexo.
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração a ser paga pela Classe ao Administrador nos termos do item 4.1 do Anexo.
"Taxa de Gestão"	Significa a taxa de gestão a ser paga pela Classe ao Gestor nos termos do item 4.2 do Anexo.
"Termo de Adesão"	Termo que cada investidor deverá assinar ao aderir ao Regulamento.

CAPÍTULO III. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Administrador

3.1. O Fundo é administrado pelo Administrador, o qual tem poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento, no respectivo Anexo e no Contrato de Consultoria Especializada.

3.2. Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175 e no item 3.1 acima, o Administrador ficará responsável pelas seguintes atribuições:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, observadas as recomendações do Gestor e do Consultor Especializado;

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

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

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

(v) solicitar, se for o caso e conforme instruído pelo Gestor, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(vi) conforme instruído pelo Consultor Especializado e, conforme aplicável, pelo Gestor, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e em seu Anexo;

(vii) quando aplicável, providenciar a averbação, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

(viii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas; **(b)** o livro de atas das Assembleias de Cotistas; **(c)** o livro ou lista de presença de Cotistas; **(d)** os pareceres do Auditor Independente; **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe; **(f)** a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; e **(g)** 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;

(ix) 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;

(x) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(xi) manter atualizada junto à CVM e demais órgãos reguladores e autorreguladores a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo e pela Classe, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(xii) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no item 14.3;

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

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

(xv) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(xvi) observar as disposições constantes deste Regulamento e seu Anexo; e

(xvii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.2.1. Para todos os fins, inclui-se entre as obrigações do Administrador contratar, conforme instruído pelo Gestor, em nome do Fundo ou da Classe e com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, conforme aplicável:

(i) distribuição primária de Cotas;

(ii) 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; e

(iii) formador de mercado de classe fechada, observado o disposto no artigo 27, §1º, do Anexo III da Resolução CVM 175.

Gestão

3.3. O Gestor tem poderes para tomar e executar as decisões de investimento relativamente aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, bem como acompanhar os trabalhos do Consultor Especializado, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento, no respectivo Anexo e no Contrato de Consultoria Especializada.

3.3.1. Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175 e no item 3.3 acima, e observados os termos do Contrato de Consultoria Especializada e outros documentos de governança do Fundo, incluem-se entre as atribuições e obrigações do Gestor:

(i) identificar, avaliar, deliberar e executar, discricionariamente, as decisões de investimento e desinvestimento em relação aos Ativos Financeiros (conforme definido no Anexo de cada Classe) para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe;

(ii) acompanhar os trabalhos executados pelo Consultor Especializado, observados os termos do Contrato de Consultoria Especializada;

(iii) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(iv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelo Distribuidor, às suas expensas;

(v) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe por ele realizadas;

(vi) manter a carteira enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

(vii) orientar o Administrador, mediante aprovação prévia pelo Consultor Especializado, se for o caso, sobre a necessidade de emissão de novas Cotas a

serem aprovadas em sede de Assembleia de Cotistas, ou de emissão de novas Cotas Subclasse B dentro do Capital Autorizado;

(viii) orientar o Administrador sobre a realização de distribuições ordinárias de rendimentos da Classe para fins de pagamento dos Rendimentos Prioritários;

(ix) orientar o Administrador, conforme instruções do Consultor Especializado, acerca da distribuição dos rendimentos auferidos pela Classe que sobejarem a Rentabilidade Base exclusivamente aos Cotistas titulares de Cotas da Subclasse B, observado que tais distribuições serão efetuadas *pro rata* em relação à participação de cada Cotista na Subclasse B e nas mesmas datas de pagamento de rendimentos ordinários da Classe, nos termos do Regulamento, do Anexo e dos respectivos Apêndices;

(x) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e do(s) Anexo(s), bem como o Contrato de Consultoria Especializada;

(xi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável;

(xii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento aqui descrita;

(xiii) enviar ao Administrador, 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;

(xiv) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Resolução CVM 175 e demais Leis Aplicáveis; e

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

3.3.2. Para todos os fins, inclui-se entre as obrigações do Gestor, contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, em conjunto com o Consultor Especializado, terceiros devidamente habilitados e autorizados a prestar serviços de intermediação de operações para a carteira de valores mobiliários.

3.4. É facultado ao Gestor contratar outros serviços não previstos acima em benefício da Classe, desde que se observe que: (i) a contratação não ocorra em nome do Fundo ou da Classe, a menos que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não

esteja dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

3.5. O Gestor e o Consultor Especializado não serão responsabilizados 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.

Consultor Especializado

3.6. O Administrador contratará, em nome do Fundo, o Consultor Especializado para prestar serviços de consultoria especializada em relação aos imóveis e demais Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe de Cotas. O Consultor Especializado, diretamente ou por meio de procuração específica outorgada pelo Administrador, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da carteira da Classe previstos no item 3.7 abaixo, cabendo-lhe assessorar e, mediante a aprovação prévia do Gestor, recomendar e orientar o Administrador em relação à aquisição de Ativos Imobiliários, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento, no respectivo Anexo e no Contrato de Consultoria Especializada

3.7. O Consultor Especializado será o responsável pela gestão imobiliária do Imóvel e terá poderes de representação da Classe perante coproprietário(s) para fins das convenções de condomínios pro indiviso e edilício, inclusive relativo ao Imóvel, bem como perante administradoras de shoppings, incluindo a administradora do Shopping, incluindo locatários, para a prática de atos relacionados à administração e gestão ordinária dos empreendimentos, no curso normal dos negócios, possuindo as atribuições e obrigações dispostas no Contrato de Consultoria Especializada.

Vedações

3.8. Os Prestadores de Serviços Essenciais estão vedados, em suas respectivas esferas de atuação, a praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nas hipóteses autorizadas pela regulamentação aplicável ao Fundo;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento, se aplicável.

3.8.1. É vedado ao Gestor tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, ainda que tais operações de empréstimo sejam cursadas por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM. O Gestor não poderá também utilizar ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

3.8.2. Nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Gestor poderá, conforme instruído pelo Consultor Especializado, sujeito à aprovação prévia pela Assembleia Geral, prestar fiança, aval, aceite ou outra forma de retenção de risco em relação às operações da Classe de Cotas, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

3.9. Em acréscimo às vedações previstas no item 3.8 acima, o Gestor, utilizando os recursos da Classe, deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que incluem:

(i) conceder empréstimo sob qualquer modalidade;

(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) exceto em caso de aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos do Anexo, conduzir as operações entre a Classe de Cotas e seu Administrador, Gestor ou o Consultor Especializado e entre a Classe de Cotas e qualquer Cotista, representante de Cotistas ou grupo de Cotistas quando caracterizada uma situação conflito de interesses nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento ou na Resolução CVM 175;

(v) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição acumulada em todas as operações com derivativos seja sempre igual ou menor do que o Patrimônio Líquido; e

(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, exceto no caso de distribuições públicas, exercício do direito de preferência e conversão de debêntures em ações,

exercício do bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido autorização prévia e expressa.

Responsabilidade

3.10. O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado não responderão perante o Fundo, a Classe e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, porém responderão, sem solidariedade entre si, pelos danos diretos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral final contra a qual não caiba recurso ou ação anulatória.

3.10.1. Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo ou a Classe deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarci-las de quaisquer dessas demandas, desde que (a) tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Ativos; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de dolo ou má-fé da Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1. O Prestador de Serviços Essenciais ou o Consultor Especializado, conforme aplicável, deve ser substituído nas hipóteses de: **(a)** descredenciamento, conforme aplicável, por decisão da CVM para o exercício da atividade que constitui o respectivo serviço prestado ao Fundo; **(b)** renúncia pelo próprio Prestador de Serviços Essenciais, ou pelo Consultor Especializado; ou **(c)** destituição, com ou sem Justa Causa do Consultor Especializado ou Justa Causa do Gestor, conforme aplicável, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto,

incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

4.1.2. Na hipótese de eventual pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador fica impedido de renunciar as atividades de administração fiduciária.

4.1.3. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: **(i)** continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme o disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175, e **(ii)** cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

4.1.4. Caso o Administrador e/ou o Gestor renunciem às suas funções e a Assembleia Geral ou Assembleia Especial de Cotistas **(i)** não nomeie uma instituição administradora e/ou gestora autorizada a substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, com início em 180 (cento e oitenta) dias a partir da data dessa Assembleia Geral ou Assembleia Especial, no caso de renúncia pelo Gestor, e 180 (cento e oitenta) dias a partir da data dessa Assembleia Geral ou Assembleia Especial, no caso de renúncia pelo Administrador, a menos que outra Assembleia de Cotistas ocorra antes do início do procedimento de liquidação na qual um Administrador ou Gestor substituto, conforme aplicável, seja nomeado.

4.1.5. Exceto em caso de liquidação do Fundo por falta de substituição do Administrador de acordo com o item acima, em caso de renúncia ou perda do credenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes dos Ativos da Classe, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que eleger seu substituto ou sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM.

4.1.6. Em caso de renúncia do Gestor, este continuará a exercer suas funções até a sua substituição efetiva (incluindo pelo próprio Administrador, em caso de não deliberação pela contratação de novo gestor de recursos), ou a liquidação do Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável e na Cláusula 4.1.3 acima.

4.1.7. Em caso de perda do credenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear administrador ou gestor de carteira, conforme o caso, temporário até a eleição de um novo administrador ou gestor de carteira pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.8. Os Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas têm o direito de convocar uma Assembleia Geral de Cotistas caso o Administrador não convoque a Assembleia mencionada no item 4.1.1 no prazo de 10 (dez) dias a contar da renúncia ou da perda de credenciamento do Prestador de Serviço Essencial.

4.1.9. Em caso de liquidação extrajudicial do Administrador, o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocará a Assembleia Geral ou Assembleia Especial, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, para deliberar sobre a eleição do novo administrador ou sobre a liquidação do Fundo.

4.1.10. O disposto nos subitens 4.1.3 e 4.1.8 aplica-se ainda que a Assembleia Geral de Cotistas decida liquidar o Fundo em decorrência da renúncia, destituição ou perda do credenciamento junto à CVM do Administrador e/ou do Gestor, ou da liquidação extrajudicial do Administrador. Nesses casos, a Assembleia Geral de Cotistas elegerá um novo administrador e/ou gestor de carteira, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

4.1.11. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

4.1.12. Nos casos mencionados neste item 4.1 e subitens acima, bem como na hipótese de sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger um novo administrador constituirá um documento passível de registro no Cartório de Registo de Imóveis relativamente à sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis que integram os Ativos da Classe.

4.1.13. A sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis que fazem parte dos Ativos da Classe não constitui transferência de propriedade.

4.1.14. Caso o Administrador 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 Imóveis e direitos integrantes dos ativos da Classe.

4.1.15. Em quaisquer dos casos de substituição do Administrador e/ou do Gestor previstos neste Regulamento, as atribuições do novo Administrador e/ou do novo Gestor estarão

sujeitas às orientações do Consultor Especializado naquilo que for aplicável e previsto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e demais documentos aplicáveis.

4.2. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor ou do Consultor Especializado, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

(i) O Gestor e/ou o Consultor Especializado somente poderá ser destituído de suas funções por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que poderá ser materializada com ou sem Justa Causa do Gestor ou Justa Causa do Consultor, observados os procedimentos, competência e quórum de deliberação estabelecidos neste Regulamento;

(ii) Na hipótese de destituição do Gestor e/ou de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa do Gestor e/ou sem Justa Causa do Consultor, a Classe enviará notificação por escrito com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, conforme o caso, devendo ainda ser observadas as disposições do Contrato de Consultoria Especializada.

4.2.1. O Gestor e/ou o Consultor Especializado será(ão) automaticamente destituído(s), independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de:

(i) liquidação do Fundo;

(ii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades governamentais, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o funcionamento do Fundo e/ou da Classe e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Regulamento; ou

(iii) falência, liquidação, dissolução ou extinção do Gestor e/ou do Consultor Especializado.

4.2.2. Em qualquer dos casos previstos nos itens 4.2 e 4.2.1 acima, o Gestor e/ou o Consultor Especializado fará jus à remuneração descrita neste Regulamento, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo término da prestação de serviços.

4.2.3. As demais regras relativas à substituição ou renúncia do Consultor Especializado e/ou do Gestor, bem como as eventuais penalidades e procedimentos aplicáveis nestes casos, estão previstas no Contrato de Consultoria Especializada.

Safra

CAPÍTULO V. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. Observado o disposto nos itens 5.2 a 5.7 abaixo e nos Apêndices a este Regulamento, incluindo eventuais restrições ao direito de voto aplicáveis às Subclasses nos termos dos Apêndices, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas ou em Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
(i) as demonstrações contábeis e as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) a alteração deste Regulamento;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; e, obrigatoriamente, em quaisquer dos casos (ii) metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas
(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iv) a destituição do Gestor com Justa Causa do Gestor;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
	tiver até 100 (cem) Cotistas, e, obrigatoriamente, em quaisquer dos casos (ii) metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas.
(v) a destituição do Gestor sem Justa Causa do Gestor;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas;
(vi) a destituição do Consultor com Justa Causa do Consultor;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) a destituição do Consultor sem Justa Causa do Consultor;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, e, obrigatoriamente, metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas.
(viii) emissão de Novas Cotas e características da emissão, sem prejuízo do Capital Autorizado;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, e, obrigatoriamente, metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas
(ix) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, e, obrigatoriamente, em quaisquer dos casos (ii) metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas.

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
(x) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; e, obrigatoriamente, em quaisquer dos casos (ii) metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas.
(xi) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xii) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xiii) alteração do prazo de duração do Fundo e/ou da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, e, obrigatoriamente, metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas
(xiv) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem)

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
	Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xv) alterações de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e/ou na taxa de gestão e/ou Remuneração do Consultor Especializado previstas no(s) Anexo(s);	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; e, obrigatoriamente, em quaisquer dos casos (ii) metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas.
(xvi) autorização para que o Gestor preste fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco em relação às operações da Classe de Cotas, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (i.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; e, obrigatoriamente, em quaisquer dos casos (ii) metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas.
(xvii) alienação dos Ativos Imobiliários da Carteira ou operações de securitização com os Ativos Imobiliários da Carteira;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, e, obrigatoriamente, metade, no mínimo, das Cotas Subordinadas emitidas
(xviii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xix) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

5.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** 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 sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de Serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

5.1.2. Os percentuais de que tratam os incisos do item 5.1, bem como o item 5.2 abaixo, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

5.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo Consultor Especializado ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia de Cotistas será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

5.2.1. A primeira convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia de Cotistas ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia de Cotistas extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso de distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

5.2.2. A convocação 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 de deliberação da Assembleia de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

5.2.2.1. A Assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre a matéria constante do item 5.1(i) somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

5.2.3. No caso de Assembleia de Cotistas 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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

5.2.3.1. O pedido que trata o item 5.2.3, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia de Cotistas.

5.2.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Cotistas.

5.2.5. Independentemente da convocação prevista no item 5.2.1, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

5.2.6. A segunda convocação da Assembleia de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

5.3. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

5.3.1. As alterações do Regulamento ou do Anexo serão eficazes na data deliberada pela Assembleia de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175.

5.4. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, observadas eventuais restrições aos direitos de voto nos termos do Anexo e respectivos Apêndices.

5.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia de Cotistas os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

5.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

5.5. A Assembleia de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou

outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função no empreendedor dos empreendimentos imobiliários da Classe, ou preste-lhe serviço de qualquer natureza, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em Conflito de Interesses com o Fundo ou com a Classe, e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

5.5.1. O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, da Classe, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

5.5.2. O representante dos Cotistas será eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

5.5.3. A eleição dos representantes do Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

5.6. Observados os termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, e considerando que a Classe é destinada a Investidores Profissionais, poderão votar nas Assembleias de Cotistas **(i)** o prestador de serviços, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; **(iii)** Pessoas Ligadas ao prestador de serviços, seus sócios, diretores e empregados.

5.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

5.8. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo ou da Classe, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que o Gestor (conforme recomendação do Consultor Especializado), por ocasião da convocação da respectiva assembleia, apresente justificativa fundamentada demonstrando: **(i)** os benefícios da operação proposta; **(ii)** sua compatibilidade com a política e estratégia de

investimentos do Fundo; e **(iii)** eventuais medidas adotadas para salvaguardar os interesses dos cotistas dissidentes.

5.9. Nos termos do artigo 114 da Resolução CVM 175, não há vedação do direito a voto em Assembleias de Cotistas.

CAPÍTULO VI. CLASSE DE COTAS

6.1. O Fundo terá, a princípio, uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo e pelos Apêndices.

6.1.1. As Cotas da Classe serão registradas para negociação no mercado de balcão organizado operado pela B3 e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, conforme orientação do Gestor, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

6.2. Sem prejuízo do disposto acima, os Prestadores de Serviço Essenciais, conforme orientação do Gestor e sujeito a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, poderão propor a criação de nova(s) Classe(s) de Cotas do Fundo, as quais serão regidas nos termos do(s) respectivo(s) Anexo(s) conforme aprovados na Assembleia Geral de Cotistas respectiva.

6.3. O Anexo de cada Classe de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização; **(iv)** Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; e **(vi)** política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes à seleção e realização de investimentos e desinvestimentos.

6.4. O Apêndice de cada subclasse de Cota, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre os respectivos direitos político-econômicos, como: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo; **(ii)** restrições quanto ao exercício de direitos políticos no âmbito do Fundo ou da Classe, se aplicável; e **(iii)** ordem de preferência no recebimento das amortizações e distribuições de Cotas do Fundo, conforme previsto no respectivo Apêndice da subclasse de Cotas.

Safra

CAPÍTULO VII. ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

7.1. Os encargos de cada Classe de Cotas do Fundo estão definidos no(s) respectivo(s) Anexo(s).

7.1.1. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, caso o Fundo venha a ter múltiplas Classes de Cotas, conforme sua respectiva proporção do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO VIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete Suplemento I da Parte Geral Resolução CVM 175;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Parte Geral Resolução CVM 175;

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

(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do auditor independente; e

(c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Parte Geral Resolução CVM 175.

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

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

8.2. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador: https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos/fundos-imobiliarios.htm.

8.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 8.2, enviar as informações referidas nesta Seção I à B3, bem como à CVM.

Seção II – Informações Eventuais

8.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

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

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) 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 da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Parte Geral Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

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

(vi) 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 da Resolução CVM 175.

8.3.2. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

8.3.3. Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

(i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos empreendimentos imobiliários destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(iv) o atraso material no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do correspondente serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe;

(vii) a venda ou locação dos empreendimentos imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(viii) alteração do Administrador ou do Gestor;

(ix) qualquer fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra transação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(xi) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e

(xii) emissão, desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

8.4. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

8.5. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 8.2, observado o disposto no item 8.2.1.

CAPÍTULO IX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

9.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

9.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

9.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira.

9.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO X. DOS FATORES DE RISCO

10.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo, a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual, elaborado em conformidade com Suplemento K da Resolução CVM 175, bem como nos prospectos de Ofertas Públicas, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI. DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

11.1. A Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido no CAPÍTULO V e demais disposições deste Regulamento.

CAPÍTULO XII. TRIBUTAÇÃO

12.1. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pela legislação tributária brasileira em vigor à época de cada fato gerador. As disposições abaixo possuem caráter meramente informativo e baseiam-se na legislação vigente na data deste Regulamento. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo aplicável a determinados Cotistas sujeitos a regimes específicos de tributação, razão pela qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação do Fundo

12.2. 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.

12.3. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, 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.

12.4. 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.

12.5. Ainda 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).

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. 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.

12.9. 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

12.10. Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações nas normas ou na interpretação pelas autoridades fiscais dessas em relação ao tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Safra

CAPÍTULO XIII. DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

13.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivo competente para dirimir qualquer questão decorrente deste Regulamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XIV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14.2. **Forma de Comunicação.** Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º, da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

14.2.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

14.3. **Atendimento aos Cotistas.** Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com o Administrador ou com o Gestor, que podem ser contatados, respectivamente por meio dos seguintes canais: https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos/fundos-imobiliarios.htm e https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario.htm.

14.4. **Normas Contábeis.** A avaliação do valor da Carteira será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis.

14.5. **Sigilo.** Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(a)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; **(b)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e **(c)** os documentos relativos às operações do Fundo e da respectiva Classe de Cotas, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que, nesta última

hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

14.6. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

* * *

Safra

REGULAMENTO DO
JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
DATADO DE 13 DE MAIO DE 2026

ANEXO – CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DE COTAS DO JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. **Denominação**. Classe Única Responsabilidade Limitada do JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

1.2. **Categoria**. Fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

1.3. **Objetivo**. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários em todo território nacional, sendo o objetivo da Classe atingido por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários (incluindo o Imóvel) selecionados pelo Consultor Especializado e aprovados pelo Gestor.

1.3.1. A Classe poderá, eventualmente, auferir rendimentos por meio de ganho de capital em virtude do desinvestimento oportunístico de Ativos Imobiliários, a critério do Consultor Especializado, a qualquer tempo, observadas as situações em que o desinvestimento de Ativos Imobiliários dependa de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme previsto neste Regulamento.

1.3.2. A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada no item 2 deste Anexo, de modo que a Classe poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

1.3.3. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado.

1.4. **Prazo de Duração**. O prazo de duração da Classe é indeterminado ("Prazo de Duração da Classe"). A Classe deverá ser liquidada caso não haja mais Ativos Imobiliários investidos pela Classe, caso em que o Administrador ou o Gestor deverão convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre a liquidação e encerramento da Classe ou tomar as medidas aplicáveis nos termos deste Regulamento ou da regulamentação aplicável.

1.5. **Regime de Responsabilidade**. Responsabilidade limitada, de forma que o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e a responsabilidade de cada Cotista da Classe estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas.

1.6. **Público-Alvo**. As Cotas poderão ser subscritas, no mercado primário, ou adquiridas, no mercado secundário, por Investidores Profissionais.

1.6.1. As Cotas poderão ser subscritas pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado ou suas por Pessoas Ligadas, incluindo fundos de investimento geridos pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e/ou por suas por Pessoas Ligadas, não havendo um percentual máximo de alocação para um ou mais Cotistas.

1.7. **Subclasses**. Esta Classe é constituída, inicialmente, pela Subclasse A e pela Subclasse B, as quais se diferenciam, principalmente, em virtude da prioridade no recebimento de amortizações e distribuições da Classe nos termos dos respectivos Apêndices e direitos políticos, conforme definido neste Regulamento. A criação de novas Subclasses poderá ser feita por deliberação do Administrador e do Gestor, conforme recomendação do Consultor Especializado, ou aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

2. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Alocação da Carteira

2.1. Serão alvo de investimento pela Classe os ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Anexo:

(i) Ativos Imobiliários; e

(ii) Ativos Financeiros.

Ativos Imobiliários

2.2. A aquisição, negociação, transferência ou alienação dos Ativos Financeiros será realizada pelo Gestor, e, em relação aos Ativos Imobiliários, (i) a transferência ou alienação será realizada pelo Administrador, observada, sempre, a recomendação prévia do Consultor Especializado e a aprovação pelo Gestor, e (ii) a aquisição de novos

Ativos Imobiliários será realizada pelo Administrador, observada, sempre, a recomendação prévia do Consultor Especializado e do Gestor, em ambos os casos nos termos do Contrato de Consultoria Especializada.

Ativos Financeiros

2.3. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, a critério do Gestor, em observância ao disposto nos itens abaixo.

2.4. Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários.

2.5. Os recursos de que trata o item 2.7 deste Anexo poderão ser alocados integralmente em Ativos Financeiros.

Regras para Investimento

2.6. Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175, na medida e especificamente conforme disposto nos documentos de subscrição e/ou de outra forma aprovado pelo ato do administrador em conjunto com o Gestor ou pela Assembleia de Cotistas, observado que, nos termos do item 3.13.1 abaixo, eventual saldo dos resultados auferidos pela Classe que não tenha sido distribuído aos Cotistas, a critério do Gestor em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado, poderá ser reinvestido em Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários.

Disposições Gerais

2.7. As receitas auferidas pela Classe, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido da Classe e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais da Classe, **(ii)** tributos devidos com relação às operações da Classe, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos no item 3.13 deste Anexo.

2.8. A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

2.9. Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pela Classe deverão ser objeto de avaliação a ser realizada por empresa especializada, que será responsável por preparar um Laudo de Avaliação.

2.10. A política de investimento somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

2.11. A Classe poderá investir em Ativos Imobiliários gravados com ônus reais, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados em todo o território brasileiro. Ainda, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item 3.8.2 do Regulamento, o Gestor, conforme alinhado com o Consultor Especializado, poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

2.12. A Classe poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários em conjunto com Cotistas e/ou suas respectivas partes relacionadas ou quaisquer terceiros, desde que o referido investimento seja previamente aprovado pelo Gestor e pelo Consultor Especializado.

3. COTAS: EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E NEGOCIAÇÃO

Primeira Emissão

3.1. Para fins de formação do patrimônio mínimo inicial, a Classe realizou uma primeira emissão de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais).

Novas Emissões

3.2. Novas Cotas poderão ser emitidas mediante:

(i) recomendação do Gestor ao Administrador para emissões de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, desde que as emissões sejam de Cotas Subclasse B e que tenham como objetivo a Recomposição do Índice de Subordinação; ou

3.3. proposta do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, a ser submetida à aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e nos Apêndices, e o disposto na regulamentação aplicável.

3.3.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado na Assembleia Especial de Cotistas ou no ato que aprovar a emissão dentro do Capital Autorizado, tendo-se em vista, neste último caso, **(i)** o valor patrimonial das Cotas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou

(iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

3.3.2. Caso haja a emissão de Novas Cotas, aos cotistas da Classe que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas da mesma Subclasse de Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da emissão de Novas Cotas. Caberá à deliberação pela Assembleia Especial de Cotistas ou pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, no caso de emissão dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3.

3.3.3. Observado o item 3.3.2 acima, não haverá a possibilidade de cessão do direito de preferência na emissão de Novas Cotas.

3.3.4. Observada a preferência das Cotas Subclasse A nos termos do Apêndice A, todas as Cotas farão jus a pagamentos de distribuições e amortizações em igualdade de condições.

Valor das Cotas

3.4. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Subscrição e Integralização das Cotas

3.5. As Novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará os documentos de subscrição;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos dos documentos de subscrição;

(iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas no Regulamento e neste Anexo, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento na Classe e nas Subclasses.

3.6. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor alinhada previamente com o Consultor Especializado, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

3.7. As Cotas deverão ser integralizadas pelo seu respectivo preço de integralização em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3, ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Amortização

3.8. Observada a preferência das Cotas Subclasse A nos termos do Apêndice A e o disposto no item 3.8.1 abaixo, as Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração da Classe, conforme decisão do Consultor Especializado e orientação ao Administrador, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

3.9. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

3.10. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

3.11. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

3.12. 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 BACEN.

Política de Distribuição de Resultados

3.13. Sem prejuízo do disposto nos itens abaixo, a Assembleia Especial de Cotistas ordinária, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe aos Cotistas serão realizados (i) 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 BACEN, ou (ii) por meio da entrega de Ativos, nos termos estabelecidos no Regulamento.

3.13.1. Os recursos de emissões de Cotas da Classe devem ser provisionados e utilizados, prioritariamente para o cumprimento de obrigações contratuais assumidos pela Classe, especialmente aquelas destinadas à aquisição do Imóvel.

3.13.2. Sem prejuízo do disposto acima, os resultados auferidos mensalmente pelo Fundo deverão observar o item 3.13.3 abaixo, bem como a prioridade de recebimentos de rendimentos da Subclasse A prevista no Apêndice A.

3.13.3. Observada a redação do item 3.13.1 acima e a preferência das Cotas Subclasse A prevista no Apêndice A, nos termos da Lei 8.668/93, a Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério do Gestor e do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, observado o disposto nos itens (i) e (ii) abaixo. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) referido acima e que não tenha sido distribuído como antecipação poderá, a critério do Gestor em comum acordo com o Consultor Especializado ser reinvestido em Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis. Adicionalmente, é facultado à Assembleia Especial de Cotistas, mediante aprovação da maioria dos presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos, desde que assim recomendado pelo Gestor e pelo Consultor Especializado.

3.13.4. A Classe poderá distribuir aos Cotistas no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a título de antecipação dos lucros semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no último dia do mês anterior.

3.13.5. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

3.13.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 3.13.3 os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

3.13.7. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Reserva de Caixa

3.14. Para arcar com as despesas e encargos da Classe, será formada após a primeira data de integralização de Cotas uma reserva de caixa constituída no montante de R$16.850.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos e cinquenta mil reais) para cobrir as despesas e encargos do Classe.

3.14.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados em Ativos Financeiros selecionados pelo Gestor, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

Resgate e Transferência das Cotas

3.15. Quando do término do Prazo de Duração da Classe (ou do Prazo de Duração da Subclasse A, conforme aplicável) ou da liquidação antecipada da Classe, inclusive na hipótese tratada no item 1.4 deste Anexo, e observada a preferência das Cotas Subclasse A prevista no Apêndice A, caso aplicável, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Especial de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe.

3.16. As Cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do Prazo de Duração da Classe ou em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 3.15 deste Anexo.

3.17. As Cotas serão registradas para negociação nos mercados organizados operados pela B3 e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências. O Administrador, conforme orientação do Gestor, fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas. As Cotas somente poderão ser transferidas mediante o prévio consentimento do Gestor.

3.18. As quantias que forem atribuídas à Classe a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros serão incorporadas ao patrimônio da Classe e serão considerados para fins de pagamento das despesas e Encargos da Classe.

Índice de Subordinação

3.19. Enquanto houver Cotas da Subclasse A em circulação, e a partir do 1º (primeiro) dia útil do 2º (segundo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Subclasse A ("Data de Início de Apuração do Índice de Subordinação"), o índice de subordinação a ser observado em entre as Cotas Subclasse B em relação às Cotas Subclasse A, o qual será de 10% (dez por cento) e que deverá ser calculado na forma abaixo ("Índice de Subordinação") deverá ser apurado mensalmente pelo Administrador, no último Dia Útil de cada mês, com base no resultado base caixa apurado no período de 6 (seis) meses que anteceder a apuração de cada ano ("Data de Apuração do Índice de Subordinação"), levando em conta, cumulativamente, **(i)** o Patrimônio Líquido das Cotas Subclasse B; e **(ii)** eventual saldo de resultados acumulados na Classe e não distribuídos, os quais deverão ser prioritariamente utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários antes de qualquer distribuição às Cotas Subclasse B.

$$IS = \left[\left(\frac{RA + RM6}{DS}\right) - 1\right] \times 100$$

Onde,

- **RA** = resultado acumulado da Classe imediatamente antes do mês de cálculo, ainda não distribuído;
- **RM6** = média aritmética simples dos resultados mensais apurados nos últimos 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de apuração;
- **DS** = valor da distribuição devida às Cotas Subclasse A no mês de cálculo.

3.20. Caso, em qualquer Data de Apuração do Índice de Subordinação, seja verificado descumprimento do Índice de Subordinação, inicia-se o período de cura de 2 (dois) meses, durante o qual ficará vedada qualquer distribuição de rendimentos às Cotas Subclasse B e os recursos disponíveis deverão ser destinados à recomposição do referido Índice de Subordinação e/ou ao pagamento dos Rendimentos Prioritários ("Período de Cura").

3.21. Adicionalmente, deverá ser observado que, após o pagamento dos Rendimentos Prioritários, a Classe deverá manter, no mínimo, montante equivalente a 10% (dez por

cento) do valor da última distribuição realizada às Cotas Subclasse B, a título de reserva, previamente a qualquer distribuição às Cotas Subclasse B.

3.22. Caso, observado o Período de Cura, o Índice de Subordinação seja ou se mantenha inferior a 10% (dez por cento) ("Desenquadramento do Índice de Subordinação"), o Gestor deverá:

(i) conforme recomendação do Consultor Especializado, realizar emissão de novas Cotas Subclasse B, a seu exclusivo critério e dentro do Capital Autorizado, em montante mínimo suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos cotistas detentores de Cotas Subclasse B em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em (a) moeda corrente nacional e/ou (b) por meio da entrega de bens e direitos que sejam previamente recomendados pelo Consultor Especializado e aprovados pelo Gestor e estejam de acordo com o objetivo e a política de investimento da Classe, sendo certo que a subscrição e integralização das Cotas Subclasse B nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 1 (um) mês a contar da data de verificação do Desenquadramento do Índice de Subordinação ("Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação");

(ii) em caso de não reenquadramento ao Índice de Subordinação nos termos do item "(i)" acima, realizar a amortização de Cotas Subclasse A em montante suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação, e observados os Rendimentos Prioritários e o Prêmio de Amortização Antecipada. A amortização de Cotas Subclasse A nos termos deste item deverá ocorrer dentro do Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação.

4. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E ENCARGOS

Remuneração do Administrador

4.1. Pelos serviços de administração da Classe, a Classe poderá pagar uma Taxa de Administração ao Administrador, nos termos dos respectivos Apêndices.

4.1.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço por ele contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

4.2. Pelos serviços de gestão da Classe, a Classe poderá pagar uma Taxa de Gestão ao Gestor, nos termos dos respectivos Apêndices.

4.2.1. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço por ele contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Remuneração do Consultor Especializado

4.3. Pelos serviços prestados à Classe, a Classe poderá pagar a Remuneração do Consultor Especializado, nos termos dos respectivos Apêndices e do Contrato de Consultoria Especializada.

Taxa Máxima de Custódia

4.4. Pelos serviços de custódia, a Classe pagará uma Taxa Máxima de Custódia ao Custodiante, nos termos dos respectivos Apêndices.

Taxa Máxima de Distribuição

4.5. O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual e definida a cada nova emissão de Cotas, sendo prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

Taxa de Ingresso e de Saída

4.6. Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída.

Encargos

4.7. Constituem Encargos da Classe, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, e da Remuneração do Consultor Especializado nos termos do Contrato de Consultoria Especializada, as seguintes despesas e encargos:

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

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

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

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

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

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, 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;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas ou com Assembleia Especial de Cotistas;

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

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

(xiv) despesas inerentes à: **(a)** distribuição primária de Cotas; e **(b)** admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

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

(xvi) taxa máxima de distribuição;

(xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas nesta Resolução;

(xix) contratação da agência de classificação de risco de crédito;

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

(xxi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xxii) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(xxiii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxiv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

(xxv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

4.7.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo artigo da Resolução CVM 175.

4.8. Exceto pela Taxa de Gestão e pela remuneração do Consultor Especializado, as demais despesas e encargos da Classe, inclusive as remunerações do Administrador e demais prestadores de serviços, serão arcados pela Subclasse B.

5. LIQUIDAÇÃO E REGIME DE INSOLVÊNCIA

5.1. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

(i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre a Classe e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

(ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Especial de Cotistas não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

5.2. Sem prejuízo do disposto abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer evento de liquidação mencionado acima, a Classe interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Especial de Cotistas para

deliberar sobre a eventual liquidação da Classe e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação da Classe.

5.3. Na Assembleia Especial de Cotistas mencionada no item 5.2 acima, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar a Classe, observado o procedimento e quórum de deliberação constante deste Anexo.

5.4. Na hipótese de **(i)** não instalação da Assembleia Especial de Cotistas por falta de quórum ou **(ii)** aprovação pelos Cotistas da liquidação da Classe, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação da Classe em observância às Leis Aplicáveis.

5.5. Por ocasião da liquidação da Classe, o Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, promoverá a alienação dos Ativos integrantes da Carteira e o produto resultante será entregue aos Cotistas como forma de pagamento pelo resgate de suas Cotas, nos termos estabelecidos no Regulamento e neste Anexo, respeitando o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido.

5.6. A alienação dos Ativos que compõem a Carteira, por ocasião da liquidação da Classe, deverá ser realizada pelos meios acordados no Contrato de Consultoria Especializada e poderá ocorrer, sem limitação, por meio das seguintes hipóteses:

(i) alienação em transações privadas;

(ii) venda em bolsa de valores, mercado de balcão organizado, mercado de balcão não organizado, observado o disposto na legislação aplicável; ou

(iii) dação em pagamento dos bens e ativos da Classe como forma de pagamento da amortização das Cotas.

5.7. Após a partilha do patrimônio da Classe, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto nas leis aplicáveis.

5.8. O Consultor Especializado deverá, durante o Prazo de Duração da Subclasse A da Classe, manter e apresentar ao Gestor, um plano de desinvestimento referente ao Ativos Imobiliários. Caso o Gestor identifique, a qualquer tempo, a partir de 6 (seis) meses antes do término do Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais extensões previamente autorizadas no Apêndice), que não há um plano de desinvestimento ativo e adequado apresentado pelo Consultor Especializado, ou que o plano existente não está sendo implementado de forma diligente, poderá exigir que se inicie imediatamente o processo de venda organizada dos Ativos Imobiliários, incluindo, se for o caso, mediante a contratação de um terceiro especializado para

realizar processo competitivo para alienação do ativo a terceiros, com tomada de melhor preço para alienação, conforme detalhado no Contrato de Consultoria Especializada.

5.9. Caso, ao final do Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais extensões previamente autorizadas no Apêndice, mas sem incluir extensões adicionais após esse prazo), as Cotas Subclasse A não tenham sido integralmente amortizadas com o recebimento do respectivo principal e Rendimentos Prioritários, serão aplicáveis, automática e cumulativamente, as seguintes consequências:

(i) será automaticamente devido o Step-Up em relação às Cotas Subclasse A; e

(ii) configurará automaticamente hipótese de Justa Causa do Consultor.

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

6.1. Diante da limitação da responsabilidade dos Cotistas, é possível que o patrimônio líquido da Classe venha a ser negativo, hipótese na qual o Administrador deverá observar os procedimentos previstos abaixo, sem prejuízo do previsto na Resolução CVM nº 175:

(i) imediatamente, em relação à classe cujo patrimônio líquido está negativo:

(a) não realizar amortização;

(b) não realizar novas subscrições;

(c) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e

(d) divulgar fato relevante.

(ii) em até 20 (vinte) dias:

(a) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: **(i)** análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, e **(ii)** proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo; e

(b) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

6.2. Caso após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do 6.1 acima o Administrador e o Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do

Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do 6.1 acima se torna facultativa.

6.3. Na Assembleia Especial de Cotistas de que trata a alínea (b) do inciso (ii) do item 6.1 acima:

(i) o Gestor deve comparecer, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira de Ativos, observado que a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização;

(ii) em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas da Classe devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(a) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição de não realizar novas subscrições de Cotas;

(b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pela Gestor;

(c) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(d) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

6.4. Caso a Assembleia Especial de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista na alínea (c) do inciso (ii) do item 6.3 acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

6.5. Caso anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas de que trata a alínea (b) do inciso (ii) do item 6.3 acima, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

6.6. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve divulgar fato relevante, constituindo qualquer pedido de declaração judicial de insolvência um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pelo Administrador.

6.7. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

6.8. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve: **(i)** divulgar fato relevante; e **(ii)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. **Forma de Comunicação.** Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º, da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

* * *

Safra

REGULAMENTO DO JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

APÊNDICE A

COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este apêndice é parte integrante do Anexo do Regulamento do JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse A de emissão da Classe de modo complementar ao disposto no Anexo. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1 DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. Denominação. Subclasse A.

1.2. Público-alvo. A Subclasse A é destinada a Investidores Profissionais, incluindo, mas não se limitando, (i) o Gestor e suas partes relacionadas, e (ii) veículos de investimento geridos pelo Gestor e suas partes relacionadas.

1.3. Prazo de Duração. O prazo de duração da Subclasse A é de 5 (cinco) anos contados a partir de 31 de outubro de 2025 ("Data de Início"), prorrogáveis por dois períodos adicionais de 12 (doze) meses, a critério do Consultor Especializado ("Prazo de Duração da Subclasse A").

1.4. Apêndice. Aplicam-se às Cotas Subclasse A todas as previsões do Anexo, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

1.5. Valor Patrimonial. O valor patrimonial das Cotas Subclasse A corresponderá ao menor entre: (i) valor integralizado de tais Cotas, devidamente corrigido pela Atualização Monetária Cotas A e acrescido dos Rendimentos Prioritários Cotas A, desde a data da primeira integralização de Cotas; ou (ii) o Patrimônio Líquido da Classe.

2 DIREITOS ECONÔMICOS

2.1. Características Gerais. As Cotas Subclasse A terão às seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

(i) os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subclasse B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários (conforme abaixo definido), observado que: **(a)** as Cotas Subclasse B só

poderão ser amortizadas após a amortização integral das Cotas Subclasse A, e **(b)** os rendimentos auferidos pela Classe somente serão pagos às Cotas Subclasse B em caso de superação da Rentabilidade Base (conforme definido abaixo);

(ii) a Classe procurará distribuir mensalmente o montante correspondente ao percentual de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A corrigido pela Atualização Monetária desde a primeira data de integralização das Cotas Subclasse A emitidas após a Assembleia de Cotistas que aprovou este Regulamento, líquido de todas as despesas do Fundo ("Rendimentos Prioritários");

(iii) adicionalmente, os valores correspondentes à variação do índice de preços ao consumidor amplo ("IPCA") serão acumulados ao valor das Cotas Subclasse A, considerando a variação acumulada do IPCA (com defasagem de dois meses), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dia útil desde a primeira data de integralização das Cotas Subclasse A, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A ("Atualização Monetária");

2.1.1 Em caso de pagamento de amortizações, inclusive extraordinárias (estas condicionadas à manifestação prévia favorável da Subclasse B), conforme deliberado pelo Gestor, sujeito à validação prévia do Consultor Especializado, de Atualização Monetária ou de Rendimentos Prioritários, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da rentabilidade alvo das Cotas Subclasse A, a partir da data do respectivo pagamento.

2.1.2. Os Rendimentos Prioritários deverão ser pagos aos detentores de Cotas Subclasse A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, verifique-se que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Subclasse A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários, a diferença entre **(a)** os Rendimentos Prioritários e **(b)** os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Subclasse A, será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

2.2. **Distribuição de Rendimentos**. Caso a carteira da Classe apresente rentabilidade superior a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano calculada sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A ("Rentabilidade Base"), apurada a partir da média aritmética dos retornos mensais da carteira da Classe, e sujeito à instrução do Consultor Especializado e à aprovação do Gestor, a Classe poderá realizar

a distribuição dos rendimentos auferidos pela Classe que sobejarem a Rentabilidade Base exclusivamente aos Cotistas titulares de Cotas Subclasse B, observado que tais distribuições serão efetuadas *pro rata* em relação à participação de cada Cotista na Subclasse B e nas mesmas datas de pagamento de rendimentos ordinários da Classe.

2.3. Em caso de alienação de qualquer Ativo Imobiliário pela Classe, ou realização de operações de securitização com os ativos da carteira da Classe, conforme deliberado pelo Consultor Especializado e instruído ao Gestor, os recursos líquidos recebidos pela Classe em decorrência de tal alienação ou operação de securitização deverão ser integralmente utilizados prioritariamente para amortizar as Cotas Subclasse A, podendo eventual saldo remanescente, se houver, ser utilizado para amortização das Cotas Subclasse B.

2.4. **Prêmio de Amortização Antecipada.** Será devida uma remuneração prioritária adicional aos cotistas da Subclasse A em caso de amortização antecipada das Cotas Subclasse A ("Prêmio de Amortização Antecipada"). O Prêmio de Amortização Antecipada deverá ser calculado aplicando-se os percentuais de cálculo mencionados na tabela abaixo ao valor *flat* da amortização das Cotas Subclasse A a ser realizada, e serão pagos juntamente com os Rendimentos Prioritários devidos até a data de referida amortização:

Amortização durante o 1º ao 12º mês contado da Data de Início:	3,5%
Amortização durante o 13º ao 24º mês contado da Data de Início:	3%
Amortização durante o 25º ao 36º mês contado da Data de Início:	2,5%
Amortização durante o 37º ao 48º mês contado da Data de Início:	2%
Amortização durante o 49º ao 60º mês contado da Data de Início:	1,5%

2.5. **Step-Up**. Na hipótese de não ocorrer a amortização integral das Cotas Subclasse A até o final do Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais prorrogações do Prazo de Duração da Subclasse A previamente autorizadas neste Apêndice, mas sem incluir extensões adicionais após esse prazo), os Rendimentos Prioritários serão acrescidos de remuneração de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano a partir do primeiro mês subsequente ao término do Prazo de Duração da Subclasse A ("Step-Up") e até que ocorra a amortização integral das Cotas Subclasse A.

Safra

3 ASSEMBLEIA DE COTISTAS

3.1. Os Cotistas têm direito de voto em toda e qualquer matéria sujeita à deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as matérias sujeitas a aprovação específica das Cotas Subclasse B conforme item 5.1 do Anexo.

3.2. Alterações aos termos e condições deste Apêndice dependerão de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, observado o disposto no item acima.

4 TAXAS E ENCARGOS

Taxa de Administração

4.1. Não haverá cobrança de Taxa de Administração para as Cotas Subclasse A.

Taxa Máxima de Custódia

4.2. Não haverá cobrança de Taxa Máxima de Custódia para as Cotas Subclasse A.

Taxa de Gestão

4.3. Pelos serviços de gestão da Classe, a Subclasse A pagará uma Taxa de Gestão que corresponderá a um percentual de 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da subclasse, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Remuneração do Consultor Especializado

4.4. Pelos serviços de consultoria especializada, a Subclasse A pagará a Remuneração do Consultor Especializado prevista nos termos do Contrato de Consultoria Especializada, no montante de 0,645% (seiscentos e quarenta e cinco milésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido da subclasse, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, e observada ainda a ordem de alocação de recursos prevista no item 2.1 acima.

* * *

Safra

REGULAMENTO DO JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

APÊNDICE B

COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA JS OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este apêndice é parte integrante do Anexo do Regulamento do JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse B de emissão da Classe de modo complementar ao disposto no Anexo. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1 DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. **Denominação.** Subclasse B.

1.2. **Público-alvo.** A Subclasse B é destinada a Investidores Profissionais, incluindo veículos de investimento geridos pelo Consultor Especializado e suas partes relacionadas.

1.3. **Prazo de Duração.** O prazo de duração da Subclasse B é indeterminado.

1.4. **Apêndice.** Aplicam-se às Cotas Subclasse B todas as previsões do Anexo, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

1.5. **Valor Patrimonial.** O valor patrimonial das Cotas Subclasse B corresponderá à diferença, se positiva, entre o Patrimônio Líquido da Classe e a parcela do patrimônio líquido atribuída exclusivamente à Subclasse A.

2 VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Subclasse B terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

(i) subordinam-se às Cotas Subclasse A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Anexo e Apêndice A;

(ii) as Cotas Subclasse B estão sujeitas ao Índice de Subordinação; e

(iii) caso a Rentabilidade Base seja superada em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas Subclasse B.

Safra

3 ASSEMBLEIA DE COTISTAS

3.1. Os Cotistas têm direito de voto em toda e qualquer matéria sujeita à deliberação da Assembleia de Cotistas, observado que (i) as Cotas Subclasse B, enquanto houver Cotas Subclasse A em circulação, não terão direito de voto em eventual deliberação de destituição do Gestor sem Justa Causa do Gestor, e (ii) durante o Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais extensões previamente autorizadas no Apêndice, mas sem incluir extensões adicionais após esse prazo), determinadas matérias indicadas no item 5.1 do Anexo dependerão de aprovação prévia pelos detentores de Cotas Subclasse B de acordo com os quóruns de deliberação ali previstos.

3.2. Alterações aos termos e condições deste Apêndice dependerão de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, observado o disposto no item acima.

4 TAXAS E ENCARGOS

Taxa de Administração

4.1. Pelos serviços de administração fiduciária da carteira da Classe, custódia e escrituração, será devida Administrador uma taxa de administração correspondente a 0,076% (setenta e seis milésimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Taxa Máxima de Custódia

4.2. Pelos serviços de custódia e escrituração, será devida pela Subclasse B ao Custodiante uma Taxa de Máxima de Custódia correspondente a até 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A Taxa Máxima de Custódia estará englobada na Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

4.3. Não haverá cobrança de Taxa de Gestão em relação às Cotas Subclasse B.

Remuneração do Consultor Especializado

4.4. Não haverá cobrança de Remuneração do Consultor Especializado em relação às Cotas Subclasse B.

* * *