Safra

REGULAMENTO DO
JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 7 (sete) anos, contados do encerramento da Primeira Emissão, sendo 5 anos para o período de investimento e 2 anos para o desinvestimento, observada a possibilidade de prorrogação por 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora	**Classe:** Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), as referências à Classe neste regulamento ("Regulamento") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

1. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 7.150, de 11 de março de 2003 CNPJ: 65.913.436/0001-17	**BANCO J. SAFRA S.A.** **Ato Declaratório**: 11.124, de 24 de junho de 2010 **CNPJ**: 03.017.677/0001-20

Outros

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

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços da Classe respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175 e nas demais regulamentações aplicáveis, neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

3. ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

(a) distribuição primária de Cotas;

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

(c) formador de mercado para as Cotas;

(d) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos ("Consultor Especializado").

3.4. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou de Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

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

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

(b) custódia de ativos financeiros.

3.6. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na cláusula 3.5 acima, sem necessidade de deliberação da Assembleia de Cotistas.

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

3.7.1. A administração mencionada na cláusula 3.7. acima envolve, dentre outras atribuições previstas na legislação aplicável, a aquisição e alienação dos ativos imobiliários por parte da Administradora, bem como a sua administração, a qual deve ser realizada na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e em Assembleia de Cotistas.

3.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora, podendo ser arcados inclusive com os recursos da Taxa de Administração prevista no capítulo 4 do Anexo I deste Regulamento, e até o limite do valor por ela coberto:

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

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

(c) escrituração de Cotas; e

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

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

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

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

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

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

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

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

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

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

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

(l) 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 **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(m) 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;

(n) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

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

(p) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

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

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

3.10. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento I da Resolução CVM 175;

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

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

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

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

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias de Cotistas.

3.11. A Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe de Cotas:

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

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

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de Cotas, sem prejuízo da exceção prevista no inciso IV do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

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

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

3.12. A divulgação de informações referidas acima será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-ativos-imob.htm em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede da

Administradora.

3.13. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo anterior, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores.

3.14. A Administradora e a Gestora serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio da Classe quando procederem com dolo ou má-fé, nos termos do Código Civil.

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

3.15. A Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 3.14 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão da Classe (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse da Classe), devendo a Classe ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora, pela Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

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

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

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

4. GESTÃO

4.1. O Fundo terá sua carteira gerida pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9° andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de

administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Gestora").

4.2. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, terá os poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, exceto em relação a imóveis, inclusive ações, recursos e exceções, representação da Classe e do Fundo, em juízo e fora dele, abertura e movimentação de contas bancárias, sendo a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Imóveis), gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e do capítulo 11 deste Regulamento.

4.3. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

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

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

(c) monitoramento de investimentos da Classe nos Ativos-Alvo e Outros Ativos;

(d) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento da Classe dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras;

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

(f) orientar a Administradora quanto à realização de amortizações extraordinárias de Cotas durante todo o prazo de duração do Fundo, conforme avaliação da Gestora e a seu exclusivo critério;

(g) com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, orientar a Administradora a respeito de eventual desinvestimento em tais imóveis, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos

imóveis, bem como à sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

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

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

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

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

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

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

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

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

(p) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

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

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

5. CONSULTORIA ESPECIALIZADA

5.1. O Consultor Especializado, se e quando contratado, dará suporte à Gestora e subsidiará as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, contratado nos termos de instrumento específico.

6. VEDAÇÕES

6.1. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e/ou da Classe:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

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

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

(d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

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

(f) praticar qualquer ato de liberalidade, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

6.2. Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

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

(d) constituir ônus reais sobre os imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

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

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

(g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

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

6.3. Sujeito à aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

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

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

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser

efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no capítulo 4 do Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe de Cotas.

7.2. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, conforme aplicáveis, serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento e seus respectivos Apêndices.

7.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas Cotas admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos

8. ENCARGOS DO FUNDO

8.1. Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente do patrimônio do Fundo ou da Classe de Cotas, conforme aplicável, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente ("Encargos do Fundo"):

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

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

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

(d) honorários e despesas do auditor independente contratado;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(o) taxas de administração e de gestão;

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

(q) taxa máxima de distribuição;

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

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

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

(u) taxa de performance;

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

(w) taxa máxima de custódia;

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

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

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

8.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo na cláusula 8.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.3. O Fundo poderá, às suas expensas, conforme recomendação da Administradora e da Gestora, contratar serviços necessários à gestão dos seus ativos, desde que permitido nos termos da cláusula 8.1. acima e da regulamentação vigente.

9. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

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

(b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto no capítulo 2 do Anexo I deste Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;

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

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

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

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

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

(i) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de

Gestão e à Taxa de Performance;

(j) contratação da Administradora, da Gestora, de Consultor Especializado ou de respectivas Pessoas Ligadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(k) plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe, nos termos da Resolução CVM 175; e

(l) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

9.2. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso de assembleia ordinária; e 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso de assembleia extraordinária, da data de sua realização.

9.2.1. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

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

9.2.3. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Tal pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

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

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

9.5. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio

eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

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

9.7. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, observado que os Cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das Cotas exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas subscritas nas deliberações submetidas à Assembleia de Cotistas.

9.8. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, **(a)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(f)", "(h)", "(i)" e "(j)" da cláusula 9.1 acima, dependem da aprovação pelo quórum qualificado aplicável conforme previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o qual, na data de aprovação deste Regulamento, corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados, **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas. Todas as outras deliberações poderão ser aprovadas por maioria simples dos votos dos Cotistas presentes, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados.

9.10. Caso os quóruns qualificados e as matérias objeto de aprovação com quórum qualificado previstas no artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 sejam alteradas em razão em razão da reforma do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, para se enquadrar nos novos quóruns qualificados que vierem a ser previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

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

9.13. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas

inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

9.14. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as Pessoas Ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

9.15. A vedação prevista na cláusula 9.14 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

9.16. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, 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 a Gestora, 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. Adicionalmente ao disposto acima, a não concessão do direito de reembolso deverá observar os demais requisitos normativos estabelecidos na CVM..

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

10. FATORES DE RISCOS GERAIS

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

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

COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

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

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

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

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

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

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

11. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

(b) renúncia;

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

11.2. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em

até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

11.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia de Cotistas de que trata a cláusula 11.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

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

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

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

11.4.1. Aplica-se o disposto no 11.4 (b) acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

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

pelos Cotistas do Fundo.

11.6. Aplica-se o disposto na cláusula 11.4 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

11.7. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata a cláusula 11.2 acima.

11.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista na cláusula 11.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

11.9. Na hipótese de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

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

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

11.12. Na hipótese de renúncia, destituição com Justa Causa ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance (se aplicáveis), serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhes sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data.

11.13. Na hipótese de destituição da Administradora e/ou da Gestora, sem Justa Causa, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, conforme aplicável, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva deliberação da Assembleia de Cotistas, recebendo os valores devidos a título de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão (se aplicável), pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento. Adicionalmente, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance que lhe seja devida em razão dos resultados apurados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias referido acima, nos termos dos itens 11.14 e 11.15 abaixo.

11.14. A Taxa de Performance pode ser devida à Gestora, mesmo que o Fundo já esteja sob a gestão de outro profissional, desde que o pagamento da referida remuneração tenha correspondência com os resultados da prestação de serviços da Gestora. Diante disso, em caso

de destituição sem Justa Causa da Gestora, a Taxa de Performance eventualmente devida pela Classe será paga à Gestora pelos serviços efetivamente prestados à Classe, sem natureza indenizatória, sendo rateada entre a Gestora e a nova gestora selecionada pelo Fundo durante os 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva substituição da Gestora, sendo calculada *pro rata* para cada gestora referente ao período em que a Gestora se manteve como gestora de recursos da carteira do Fundo até a data de sua efetiva substituição ("Taxa de Performance por Destituição").

11.15. A Taxa de Performance por Destituição será paga nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Performance nos termos deste Regulamento, sendo certo que, caso não haja a contratação de uma nova gestora ou caso haja alteração superveniente do Regulamento para retirada da Taxa de Performance, a Taxa de Performance por Destituição será e continuará sendo devida à Gestora de forma *pro rata* desde o período em que a Gestora se manteve como gestora de recursos da carteira do Fundo até a data de sua efetiva substituição.

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

11.17. No caso de deliberação de substituição da Administradora e/ou da Gestora, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente: **(i)** pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii)** já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

11.18. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado na cláusula 11.4 acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo e/ou da Classe.

11.19. No caso de renúncia ou destituição da Administradora em virtude de sua liquidação extrajudicial, se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo e/ou da Classe, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

12. CONFLITO DE INTERESSES

12.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor

Especializado, caso haja, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

12.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

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

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas;

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

12.3. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

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

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

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

12.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.

13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

13.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação

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

13.2. 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.

Tributação do Fundo

a) Imposto de renda ("IR")

13.3. Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitas ao IR, exceto rendimentos ou ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

13.4. Contudo, não estão sujeitas à incidência do IRRF os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de eventuais aplicações em: **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"), **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), **(iii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, com a redação dada pela Lei nº 12.024/09.

13.5. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus cotistas, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas pessoas físicas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

13.6. 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.

13.7. Considera-se pessoa relacionada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

b) Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

13.8. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, ("Regulamento IOF") as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos.

13.9. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um virgula cinco por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observados os limites de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja já constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

13.10. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

c) Reforma Tributária

13.11. Como regra, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"), que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e a Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), os FIIs são considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas as hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC 227").

13.12. Tais hipóteses exigem o cumprimento cumulativo de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: (i) negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (iii) inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento superior a 20% do total de rendimentos do FII, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas, ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento superior a 40% do total de rendimentos do FII; e (iv) inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

13.13. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente: (a) FII ou Fiagro que atenda às condições listadas no parágrafo anterior; (b) Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; (c) Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou (d) Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições "(a)" e "(b)" acima.

13.14. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição, e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Por fim, as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos na LC 214, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos FIIs.

Tributação dos Cotistas

a) IR

(i) Cotista Residente Fiscal no Brasil

13.15. 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.

13.16. 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 pela alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que o tributo deve ser apurado da seguinte forma:

(a) Cotista pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

(b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

13.17. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

13.17.1. Não obstante o previsto acima, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, não seja titular de Cotas

que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

13.18. 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.

13.19. Sem prejuízo da **tributação** acima, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), 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.

(ii) Cotista Não Residente Fiscal no Brasil

13.20. Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

13.21. Todavia, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos investidores estrangeiros que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliados em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("Lei 9.430/96") e previsão no Artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("IN 1.037/10"), conforme alterada ("JTF"); e **(ii)** cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos investidores estrangeiros ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

13.22. Os ganhos de capital auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação pelo IR, de acordo com razoável interpretação da lei. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

13.23. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IRRF, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

b) IOF/Títulos

13.24. O IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação das Cotas do Fundo em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data

de aplicação, conforme tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/Títulos incide à alíquota zero.

13.25. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

c) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ("IOF/Câmbio")

13.26. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras relativo a Câmbio ("IOF/Câmbio"). Não obstante, atualmente, as operações de câmbio para remessas e ingressos de recursos realizadas por fundos de investimento relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota zero de IOF/Câmbio.

13.27. O Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento deverá ter somente efeitos prospectivos.

13.28. 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.

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E TERMOS E DEFINIÇÕES'

14.1. Serviço de Atendimento ao Cotista

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

14.2. Foro para solução de conflitos

14.2.1. O Fundo, seus Cotistas, os distribuidores de cotas, sua Gestora, sua Administradora e os demais prestadores de serviço do Fundo obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil – Canadá ("Regulamento CCBC" e "CCBC", respectivamente), toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no regulamento do Fundo e seus anexos, nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis e nos instrumentos entre si firmados ("Arbitragem").

14.2.2. A Arbitragem será de direito, com a aplicação das normas da República Federativa do Brasil, terá sede no Município de São Paulo, será conduzida em língua portuguesa e de forma confidencial. O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, sendo um deles presidente, escolhidos nos termos do Regulamento CCBC.

14.2.3. As despesas processuais iniciais deverão ser rateadas entre as partes, arcando cada polo processual com metade dos valores necessários, sem prejuízo à possibilidade de adiantamento pelas partes interessadas, resolvendo-se as indefinições nos termos do Regulamento CCBC. A sentença arbitral deverá determinar a responsabilidade final pelas despesas de acordo com a sucumbência de cada parte, as quais deverão incluir as taxas administrativas, honorários de árbitros e de peritos e despesas com diligências processuais e fornecimento de garantias que sejam determinadas expressamente pelo tribunal arbitral. É vedada a imposição de honorários de sucumbência, bem como a determinação de indenização e/ou de reembolso por gastos com honorários contratuais de êxito e/ou com honorários de pareceristas ou outros consultores.

14.2.4. As partes poderão recorrer ao Poder Judiciário, para tanto elegendo-se o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, para **(i)** buscar a execução específica de disposições contratuais certas e líquidas, que não necessitem de prévia discussão em Arbitragem; **(ii)** buscar a execução de sentença arbitral; **(iii)** buscar a anulação de sentença arbitral nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (e de normas que venham a lhe suceder); e **(iv)** antes da constituição do tribunal arbitral, buscar medidas cautelares ou antecipações de tutela, as quais deverão ser submetidas à posterior análise pelo tribunal arbitral. As partes concordam em afastar qualquer possibilidade de nomeação de árbitro(s) provisório(s) ou de emergência.

14.3. Política de voto da Gestora

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

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

14.3.3. A Gestora, na qualidade de representante da Classe, exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe, sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

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

14.4. Fato Relevante

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

Cotas.

14.4.2. São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

I. alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

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

III. contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;

IV. mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de cotas;

V. alteração de prestador de serviço essencial;

VI. fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de Cotas;

VII. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

VIII. cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

IX. emissão de Cotas de classe fechada;

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

XI. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

XII. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

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

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

14.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I

O Anexo I deste Regulamento constitui parte integrante e inseparável deste Regulamento, vinculando os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e os Cotistas da Classe. Em caso de conflito entre as disposições desta parte geral do Regulamento e as do Anexo I, prevalecerão as disposições do Anexo I.

São termos definidos para fins deste Regulamento e do seu Anexo I:

Administradora	Significa o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Arbitragem	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 do Regulamento.
Ativos	Significa os Ativos-Alvo e Outros Ativos, em conjunto ou separadamente, indistintamente.
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1.2 do Anexo I.
Assembleia de Cotistas	Significa a assembleia ordinária ou a assembleia extraordinária, indistintamente.
Base de Cálculo	Tem o significado previsto na cláusula 4.8 do Anexo I.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Capital Autorizado	Tem o significado previsto na cláusula 2.9 do Anexo I.
CCBC	Significa a Câmara de Comércio Brasil – Canadá
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022.
Classe	Significa a Classe Única do JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Consultor Especializado	Tem o significado que lhe é atribuído no item "(d)" da cláusula 3.3 do Regulamento.

Cotas	Significam, em conjunto e indistintamente, as cotas de emissão da(s) Classe(s), representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe.
Cotistas	Significam os titulares das Cotas.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Encargos do Fundo	Significam os encargos previstos na cláusula 8.1 do Regulamento.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Fundo	JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
Gestora	Significa a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.
Imóveis	Tem o significado previsto na cláusula 1.1 do Anexo.
Justa Causa	Tem o significado previsto na cláusula 11.16 do Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de

	1988.
Outros Ativos	Tem o significado previsto na cláusula 1.3 do Anexo I.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo ou da(s) Classe(s), conforme o caso, que é representado pela soma algébrica do valor de todos os Ativos-Alvo e Outros Ativos, incluindo valores em caixa da respectiva Carteira e os valores a receber, menos as exigibilidades.
Período de Desinvestimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I.
Período de Investimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I.
Pessoas Ligadas	Tem o significado previsto na cláusula 12.3 do Regulamento.
Prestador de Serviço Essencial	Significa a Gestora e a Administradora, indistintamente.
Primeira Emissão	Tem o significado previsto na cláusula 2.1 do Anexo I.
Recompra	Tem o significado previsto na cláusula 12.1 do Anexo I.
Regulamento	Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo.
Regulamento CCBC	Significa o regulamento da Câmara de Comércio Brasil – Canadá.
Reserva de Contingência	Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pela Administradora, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia de Cotistas e mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.
Resolução CVM 160	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175	Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Subclasse	Significam as subclasses de cada uma da(s) Classe(s), conforme descrito no respectivo Anexo e em cada Apêndice.
Subclasse A	Significa a subclasse A de emissão da Classe, cujas características estão descritas no Apêndice A.
Taxa de Administração	Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, tesouraria, controladoria, processamento e escrituração das Cotas.
Taxa de Gestão	Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de gestão da carteira.
Taxa de Performance	Significa a remuneração devida pela Classe a título de participação nos resultados, calculada conforme Apêndice das Subclasses.
Taxa de Administração e Gestão	Significa a soma da Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
TPS	Significa a Taxa de Performance Semestral.

Anexos

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

* * * * *

Safra

ANEXO I		
CLASSE ÚNICA DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Público em Geral	**Regime de Condomínio:** Fechado	**Prazo:** Correspondente ao prazo de duração do Fundo
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano
Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa		
Categoria Imobiliário	**Forma de Gestão** Ativa	

1. Objetivo da Classe e Política de Investimentos

1.1. A Classe tem por objetivo o investimento, direta e/ou indiretamente, em quaisquer ativos localizados no território brasileiro, em empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, residencial, logística, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

1.1.1. Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimentos definida, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

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

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

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

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

(f) cotas de outros FII;

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

(h) letras hipotecárias ("LH");

(i) letras de crédito imobiliário ("LCI");

(j) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

(k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM 175, em especial em seu Anexo III.

1.1.3. A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de FII, ou de outros fundos de investimento que invistam ou venham a investir em Ativos-Alvo, que sejam administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou suas Pessoas Ligadas.

1.2. Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pela Classe, de Ativos-Alvo ou Outros Ativos.

1.3. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em títulos públicos federais, ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, operações compromissadas lastreadas nos referidos ativos, cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora e/ou por suas Pessoas Ligadas, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

1.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, observado, porém, que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos Ativos-Alvo previstos nos incisos "(d)", "(f)" e "(g)" da cláusula 1.1.2, acima.

1.5. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento (incluindo outros FII) administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

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

1.7. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Outros Ativos.

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

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

1.10. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, caso aplicável. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe.

1.11. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe, inclusive, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

1.12. Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da

política de investimento estabelecida neste capítulo 1, não lhe sendo facultada, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

1.14. Período de Investimento e Desinvestimento

1.14.1. A Classe terá um período de investimento de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da Primeira Emissão de Cotas da Classe ("Período de Investimento") e um período de desinvestimento contado do término do Período de Investimento até o término do prazo de duração da Classe ("Período de Desinvestimento"), de modo que a prorrogação do Período de Investimento poderá ser realizada a exclusivo critério da Gestora por até (2) dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada.

1.14.2. Após o término do Período de Investimento, a Classe não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos-Alvo ou impedir a diluição de participação nos Ativos-Alvo (incluindo nas hipóteses de exercício de direito de preferência, direitos de subscrição, conversão, opção de compra ou permuta de valores mobiliários ou quaisquer outros direitos decorrentes da titularidade dos Ativos-Alvo) ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo; ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais a Classe já tenha assinado quaisquer documentos de subscrição ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pela Classe).

1.14.3. A emissão de novas Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado somente será permitida durante o Período de Investimento, exceto pela emissão de novas Cotas para as situações previstas no item acima ou para pagamento de despesas e encargos da Classe, que poderá ocorrer a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o limite do Capital Autorizado.

1.14.4. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

1.14.5. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

1.14.6. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o

gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

2. Cotas

2.1. A Classe será inicialmente formada por 1 (uma) Subclasse de cotas denominada "Subclasse A", cujas características encontram-se devidamente descritas no Apêndice A ("Subclasse A"). O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, correspondente a, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas emitidas pelo preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Primeira Emissão"). Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão constituir novas Subclasses de Cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o Capital Autorizado.

2.2. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm forma nominativa e escritural.

2.3. A Classe manterá contrato com o agente escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

2.4. Os Cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto a Administradora ou, conforme aplicável, o agente escriturador.

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

2.6. O titular de cotas da Classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio da Classe; e

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

2.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem prejuízo das consequências tributárias descritas no capítulo 13 das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas neste Regulamento, exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

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

2.9. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a

necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

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

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

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

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

2.13. Os procedimentos para exercício do direito de preferência mencionado acima devem ser realizados exclusivamente pelo escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3, conforme aplicável.

2.14. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

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

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

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

3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

3.1. Observadas as disposições deste Regulamento, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência (lucro contábil), desde que respeitado o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

3.2. Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. Enquanto as cotas estiverem depositadas em ambiente de balcão, o direito aos rendimentos será do cotista que detiver cotas em posição no Dia Útil anterior à data estabelecida para o pagamento do rendimento.

4. Taxas e outros Encargos

4.1. A Taxa de Administração e Gestão estará prevista no Apêndice de cada Subclasse.

4.2. A Taxa de Administração e Gestão máxima compreende o somatório da taxa de administração e gestão mínima com a taxa de administração e gestão máxima dos fundos/classes/subclasses de investimento em que a Classe investir, excetuados: (a) os fundos cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou (b) os fundos/classes geridos por partes não relacionadas ao gestor do fundo investidor.

4.3. A remuneração pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia (conforme descrito no item 4.4 abaixo) e escrituração das Cotas da Classe integram a taxa de administração e estão a ela limitados.

Taxa Máxima de Custódia

4.4. A taxa máxima de custódia será de 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, podendo ser debitada como encargo da Classe.

Taxa de Performance

4.5. A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora poderá fazer jus a uma Taxa de Performance calculada nos termos do Apêndice de cada Subclasse.

Taxa Máxima de Distribuição

4.6. O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual e definida a cada nova emissão de Cotas, sendo prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

FORMA DE CÁLCULO

4.7. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas em relação à Base de Cálculo prevista na cláusula abaixo, e provisionadas diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagas mensalmente pela Classe à Administradora e a Gestora, respectivamente, até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

4.8. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas, conforme aplicável, em relação (i) ao valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido nas regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe de cotas; ou (ii) ao valor contábil do patrimônio líquido da Classe nos demais casos ("Base de Cálculo").

4.9. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive Pessoas Ligadas a Administradora.

4.10. Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à TPS a qual será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho e dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

4.11. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pela Subclasse, incluindo a Taxa de Administração e Taxa de Gestão, sendo calculada com base no método do ativo.

4.12. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota contábil do Fundo

for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Subclasse, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento de Taxa de Performance, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero e a performance calculada deverá ser acumulada nos cálculos de performance nos períodos de apuração subsequentes.

4.13. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Subclasse pelo número de cotas da Subclasse, apurados, ambos, no encerramento do dia, conforme dispõe a legislação vigente.

4.14. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo resultante da soma dos valores apurados para cada tranche.

4.15. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

4.16. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo

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

5. Negociação das Cotas

5.1. As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores, conforme disposto no apêndice de cada Subclasse.

5.2. Na hipótese de as Cotas serem distribuídas por conta e ordem de distribuidores que não sejam integrantes do mesmo grupo econômico da Administradora, a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à Classe, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6. Responsabilidade dos Cotistas

6.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

7. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

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

7.2. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

8. Integralização, Amortização e Resgate

8.1. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento, admitindo-se a possibilidade de compensação de obrigações pecuniárias assumidas pela Classe em favor do subscritor de Cotas, nos termos do artigo 368 do Código Civil.

8.2. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, nos termos artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

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

8.4. As emissões de cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

8.5. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

8.6. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas a exclusivo critério da Gestora.

8.7. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na

manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

8.8. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) o valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) data de pagamento da amortização: conforme data mencionada no subitem "i". Enquanto as cotas estiverem depositadas em ambiente de balcão, o direito aos pagamentos de amortização será do cotista que detiver cotas em posição no Dia Útil anterior à data estabelecida para o pagamento do rendimento. Válida inclusive a regra para todo e qualquer pagamento.

8.9. Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

8.10. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

9. Liquidação e Encerramento

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

9.2. Dado que a Classe tem prazo de duração determinado, sua dissolução e liquidação dar-se-á ao final do prazo de duração ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento.

9.2.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e (ii) ser partilhado entre os Cotistas, admitindo-se a entrega de ativos da carteira caso não seja possível sua alienação.

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

9.4. Após a partilha de que trata a cláusula 9.2.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe eventualmente existentes, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

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

9.4.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista na cláusula 9.2.1 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

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

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

10. Comunicações

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

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

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

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

11. Fatores de Risco da Classe

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

12. Recompra

12.1. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação ("Recompra"), desde que:

(a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;

(b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e

(c) o volume de Recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

12.2. Para efeito do disposto na Cláusula 12.1 acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

12.3. O comunicado a que se refere o parágrafo acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompra e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

12.4. O limite a que se refere o inciso (c) da Cláusula 12.1. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata a Cláusula 12.3 acima.

12.5. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: **(i)** sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; **(ii)** de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e **(iii)** com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

12.6. A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.



Safra

Safra

APÊNDICE A

SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 As características específicas da Subclasse A estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	Correspondente ao prazo de duração do Fundo.
Público-alvo	Público em geral
Taxa de Administração e Gestão	Taxa de Administração e Gestão mínima de 1,00% ao ano, e máxima de 1,25% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo, já incluindo a taxa de administração e gestão dos fundos investidos, observando a ressalva prevista no item 7.3 do Anexo I. A Taxa de Administração e Gestão contempla a Taxa de Administração mínima de 0,10% ao ano e a Taxa de Gestão mínima de 0,90% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo da Subclasse A.
Taxa de Performance	Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à TPS a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: Taxa de performance: 10% sobre (IPCA + Yield IMA-B) VT Performance = 0,10 x { [Resultado no Período de Apuração] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)] } **Onde**: • Período de Apuração = período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas. • VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance; • Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que

	"X" é *spread* acima da inflação calculado pelo yield médio ponderado do índice IMA-B, calculado em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice ("Yield do IMA-B"). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética dos Yields do IMA-B diários publicados de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: [(1 + média diária Yield do IMA-B do período mencionado)^(quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance)-1]. **ESTA TAXA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS**. • IPCA: corresponde à variação mensal do IPCA, apurada pelo IBGE, considerando defasagem de 2 (dois) meses; • PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Subclasse A utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; • Resultado conforme fórmula abaixo: Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)] Onde: • Distribuições Atualizadas = ∑ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção pro rata temporis do Período de Apuração)] • PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil do Período de Apuração da Taxa de Performance; • Rendimento durante o Período de Apuração = cada

	rendimento efetivamente distribuído durante o Período de Apuração.
Negociação	As cotas da Subclasse A poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
Assembleia Especial	As matérias de interesse específico de uma subclasse competirão privativamente à Assembleia de Cotistas da subclasse interessada, em que participarão apenas cotistas que constem do registro de Cotistas da subclasse em questão. A Assembleia de Cotistas desta subclasse, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida subclasse de cotas, na forma da Resolução 175, conforme alterada, e observando o disposto no Anexo I.