



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DA INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA RESPONSÁVEL PELA OFERTA E, SE FOR O CASO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS INTEGRANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.085.661/0001-07

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº JSAF11
Código de Negociação na B3: BRJSACFT000

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/FII/2021/1, em 13 de agosto de 2021



O JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") administrado e representado pelo BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador") está realizando sua 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas") (sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas), nominativas e escriturais, em série e classes únicas, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), para distribuição pública a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais), salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou, (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superior o Valor Total da Emissão ("Aplicação Inicial Mínima").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Avenida Paulista, 2.100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"), pelo GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.652.684/0001-62 ("Genial"), e pelo BANCO MODAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar, parte, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Modal"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores", ou individualmente, "Coordenador", e com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores, conforme definidos neste Prospecto ("Participantes Especiais"), e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta".

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondente a, no mínimo, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão ("Captação Mínima"). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores, a ser realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos (observada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional), para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto) e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005 ("Deliberação CVM 476").

É admissível o recebimento de reservas para a Oferta Não Institucional, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400. O recebimento de reservas ocorrerá ao longo do Período de Reserva, conforme estabelecido neste Prospecto.

O Fundo é administrado pelo BANCO J. SAFRA S.A., com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador") e gerido pelo SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Av. Paulista, 2.100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ/ME sob nº 62.180.047/0001-31 ("Gestor"), de acordo com as disposições do regulamento do Fundo atualmente vigente ("Regulamento"), conforme o Segundo Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 16 de junho de 2021. A Emissão, e a Oferta e o Preço de Emissão e os demais termos e condições da Oferta, foram aprovados por meio do Primeiro Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JSAF 1.041 Fundo de Investimento Multicarterado, celebrado em 1 de junho de 2021 ("Ato do Administrador").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos Avo (conforme definido neste Prospecto), sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos (conforme definido neste Prospecto).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no caso de excesso de demanda, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do lote adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação do Anúncio de Início até o encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme procedimento descrito abaixo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 2 de junho de 2021. A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/FII/2021/1, em 13 de agosto de 2021.

A Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 20 de julho de 2020.

As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 à custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDADO QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, dos Coordenadores, e do Administrador, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 67 deste Prospecto.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 88 A 103 DESTES PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DO GESTOR, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PREVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 87 DESTES PROSPECTO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM, O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O Investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez em seus títulos, tendo em vista que as Cotas em contram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro; (iii) não confiem na capacidade do Administrador e do Gestor em selecionar Ativos; (iv) não estejam capacitados a compreender e assumir os riscos inerentes ao Investimento nas Cotas; ou (v) não estejam dispostos a se expor aos riscos relacionados ao setor imobiliário.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO POSSUI TAXA DE PERFORMANCE A SER DEVIDA E APURADA NOS TERMOS DE SEU REGULAMENTO, CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" DESTES PROSPECTO, NA PÁGINA 71.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, ao Gestor e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto na seção "Informações Adicionais", na página 67 deste prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 13 de agosto de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

Coordenador Líder



Safra

Investment Bank

Gestor



Safra

Asset

Administrador



J. SAFRA

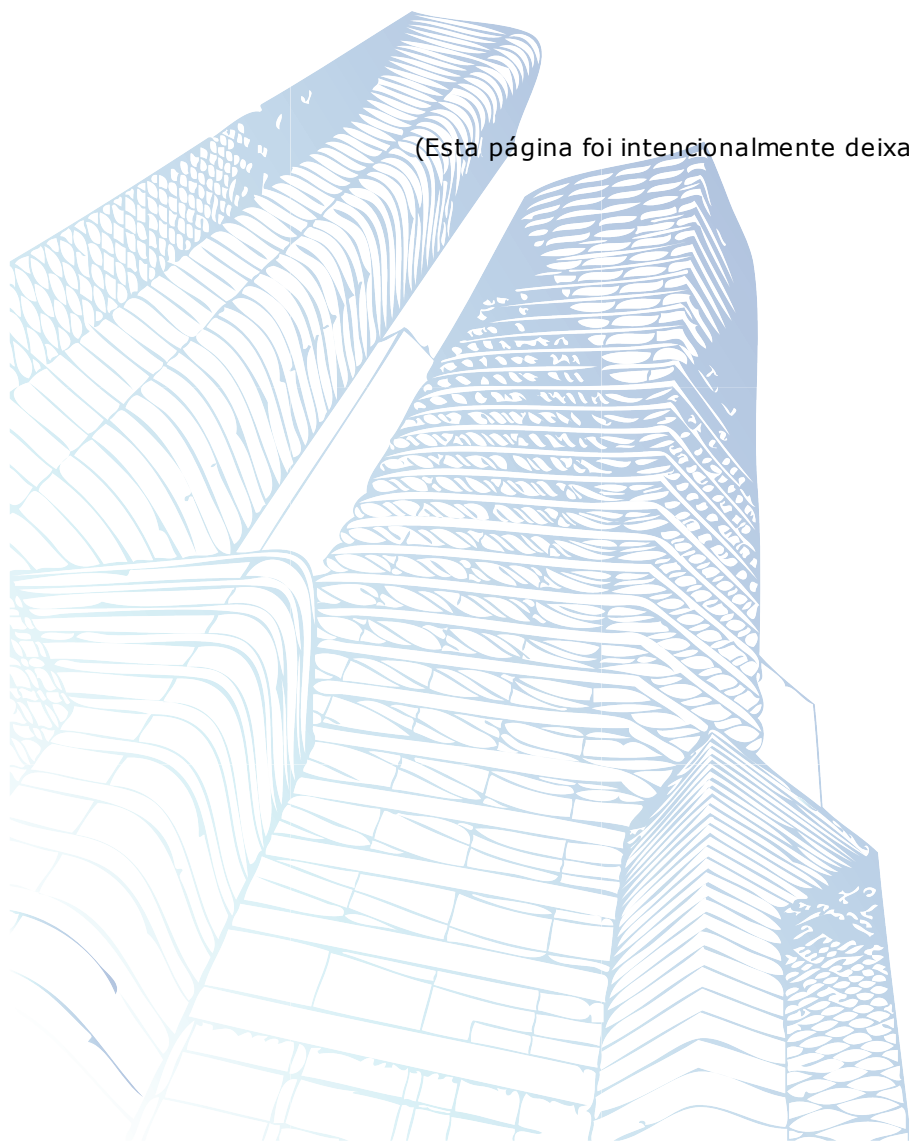
Assessores Legais da Oferta

Coordenadores



A data deste Prospecto Preliminar é 13 de agosto de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	6
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA E DA INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA ..	19
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400	20
Declarações de Veracidade das Informações	20
SUMÁRIO DA OFERTA	22
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	36
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS	40
<i>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS COTAS</i>	<i>40</i>
Aprovação da Oferta.....	40
Valor Total da Emissão	40
Preço de Emissão	40
Data de Emissão	40
Destinação dos Recursos	40
O outorgado não poderá ser o Administrador ou o Gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.	44
Número da Emissão	44
Quantidade de Cotas	44
Cotas do Lote Adicional	44
Instituição Escrituradora.....	44
Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas	44
Forma de Integralização	45
Tratamento Tributário	45
Tributação dos Cotistas	45
Imposto sobre a Renda ("IR")	45
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")	46
Tributação do Fundo	47
IR.....	47
<i>Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)</i>	<i>47</i>
IOF	48
<i>Prorrogação de Prazos</i>	<i>48</i>
<i>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</i>	<i>48</i>
Colocação e Procedimento de Distribuição	48
Público Alvo da Oferta.....	48
Procedimento de Distribuição.....	49
<i>Procedimento de Alocação</i>	<i>51</i>
Oferta Não Institucional.....	51
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	53
Oferta Institucional.....	54
Critério de Colocação da Oferta Institucional	55
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	56
Liquidação da Oferta.....	56
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	57
Prazo de Colocação	58
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado.....	58
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	58

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta.....	58
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	60
Formador de mercado.....	60
Contrato de distribuição	60
Regime de Distribuição.....	61
Participantes Especiais	61
Comissionamento	61
Contrato de Garantia de Liquidez.....	62
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	62
Cópia do Contrato de Distribuição, da Carta Convite e dos Termos de Adesão	65
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	66
INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	67
SUMÁRIO DO fundo	71
Base Legal.....	71
Prazo de Duração do Fundo.....	71
Público Alvo do Fundo.....	71
Objeto do Fundo.....	71
Política de Investimento	71
Política de distribuição de resultados	73
Características das Cotas.....	74
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor.....	74
Taxa de Administração.....	74
Taxa de Performance.....	75
Divulgação de Informações	76
Assembleia Geral de Cotistas.....	77
Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor:	79
Substituição do Administrador e do Gestor:	82
Breve Histórico do Gestor	85
5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo	86
Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos- Alvo e dos Outros Ativos	86
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....	86
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	86
Risco Relativo a Importância do Gestor.....	87
Risco de conflito de interesses.	87
FATORES DE RISCO	88
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÓMICO	88
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários	89
Risco de Liquidez Reduzida das Cotas.....	89
Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos- Alvo e dos Outros Ativos	90
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....	90
Riscos de alterações da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas	90
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	91
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos	91
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário ..	92

Riscos da Pandemia do Covid-19.....	92
Riscos relacionados a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo.	92
FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO	93
Risco de conflito de interesses.	93
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	93
Desempenho passado	93
Revisões e/ou atualizações de projeções.	94
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.	94
Risco de disponibilidade de caixa.	94
Risco relativo à concentração de cotas subscritas.....	94
Risco de Desapropriação e de Sinistro.	94
Risco das Contingências Ambientais.	95
Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.	95
Risco Proveniente do Uso de Derivativos.	95
Risco Relativo a Importância do Gestor.....	96
Risco relativo ao estudo de viabilidade	96
Risco operacional	96
Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo	96
Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos	96
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	97
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.	97
Risco de Inexistência de Quórum para Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.	98
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	98
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro.	98
Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder.	98
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.	99
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital.	99
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta.	99
Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes.	99
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.	100
Risco relativo às novas emissões.	100
Risco de conflito de interesse.....	100
Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo.	101
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA	101
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.	101
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo.....	101
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA	102
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima.	102
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.	102
<i>Risco de concentração da carteira do Fundo</i>	<i>102</i>

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Cotas.....	102
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	103
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	103
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição.....	103
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	103

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES105

Coordenador Líder.....	105
Coordenador – GENIAL INVESTIMENTOS	106

RELACIONAMENTO ENTRE partes.....109

Relacionamento entre Administrador, Escriturador, o Coordenador Líder e o Gestor	109
Relacionamento do Administrador, Escriturador e Coordenador Líder com o Custodiante.....	109
Relacionamentos do Auditor Independente	110
Conflitos de Interesse	110

ANEXOS112

ANEXO A - Ato do Administrador.....113

ANEXO B - Regulamento161

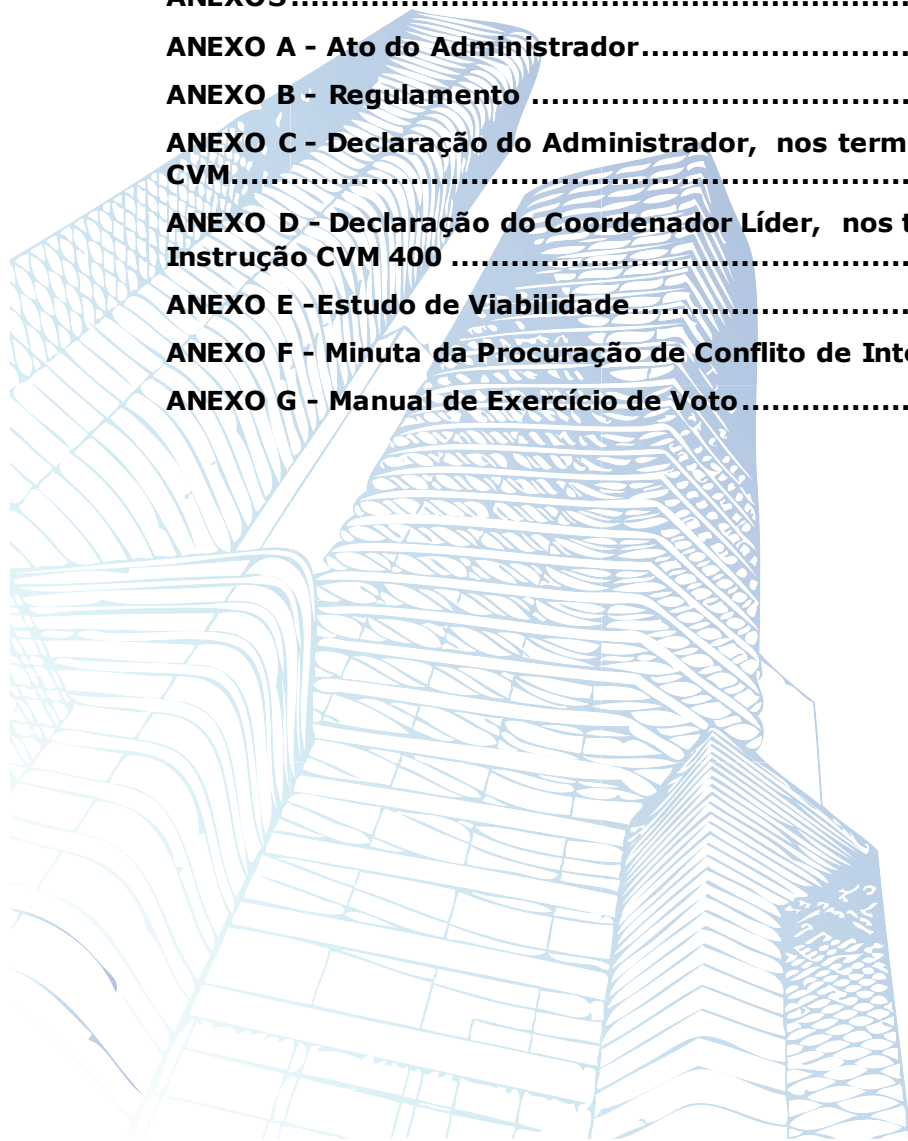
ANEXO C - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56da Instrução CVM.....206

ANEXO D - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400209

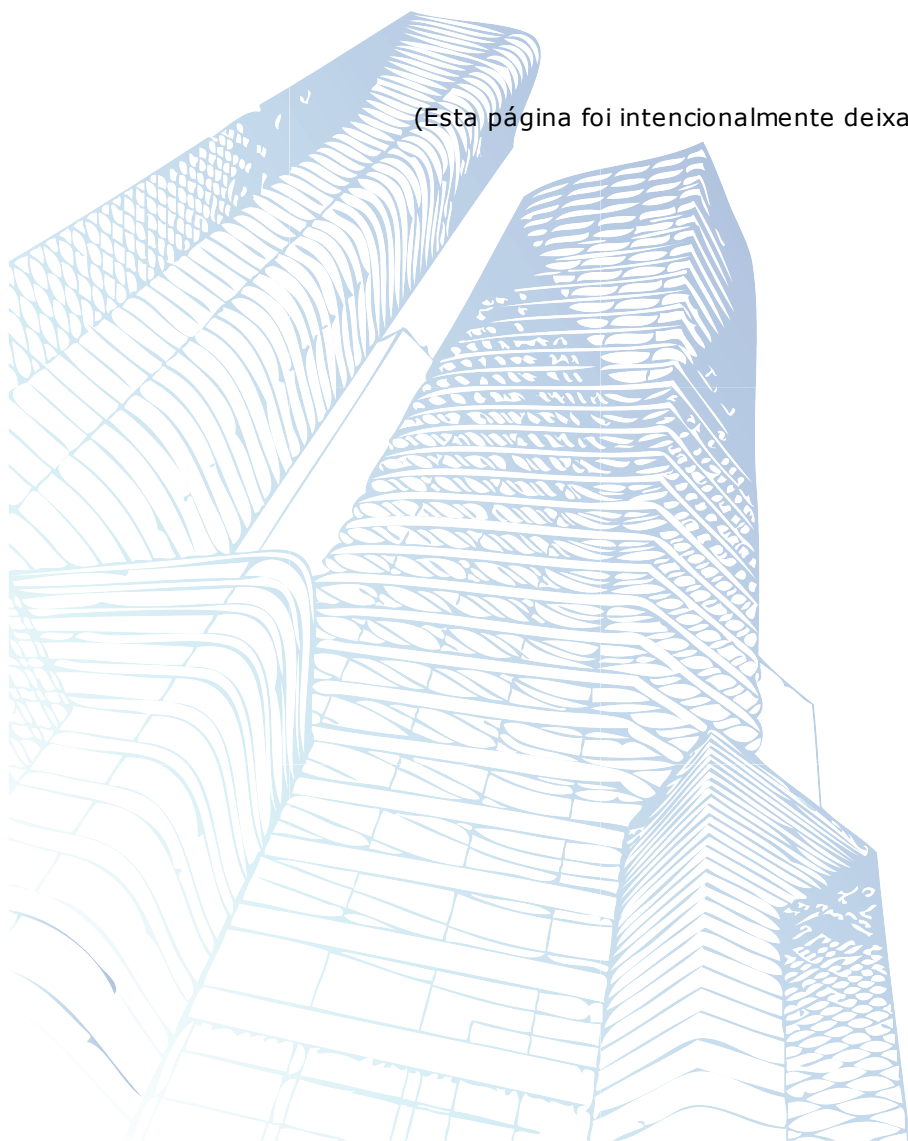
ANEXO E -Estudo de Viabilidade.....212

ANEXO F - Minuta da Procuração de Conflito de Interesses229

ANEXO G - Manual de Exercício de Voto.....241



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

"Administrador"	BANCO J. SAFRA S.A. , instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
"AGE de Conflito de Interesses"	Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada, após o Anúncio de Encerramento, em que os cotistas deliberarão sobre a possibilidade de realização de operações conflitadas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, de forma a deliberar se os recursos do Fundo poderão ser aplicados na aquisição de Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados pelo Fundo, desde que observados os requisitos de elegibilidade a serem aprovados em referida AGE de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme aplicável, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que estes votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo F e é, ainda, anexa ao Pedido de Reserva e à ordem de investimento, conforme o caso.
"Ato do Administrador"	A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados por meio do "Primeiro Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JSAF 1.041 Fundo de Investimento Multimercado", celebrado em 1 de junho de 2021, constante do Anexo A ao presente Prospecto.

"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.
"Aplicação Inicial Mínima"	Aplicação inicial mínima de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente à quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a Distribuição Parcial; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão de a demanda pelas Cotas superar o Valor Total da Emissão.
"Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional"	O investimento máximo, de forma individual ou agregada, de valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), aplicável aos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais.
"Ativos"	Os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
"Ativos-Alvo"	(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

"Ativos Conflitados"	Aqueles Ativos em situação de potencial conflito de interesse, quais sejam, (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.
"Ativos Imobiliários"	Imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, que poderão eventualmente compor a carteira do Fundo exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo, e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo e, em todos os casos, desde que observada a classificação do Fundo conforme prevista no seu Regulamento.
"Auditor Independente"	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Brasil"	República Federativa do Brasil.
"Carta Convite"	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta,

	concedendo mandato de representação válido e eficaz à B3 para que esta possa representá-los na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Captação Mínima"	800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
"Comissionamento"	Remuneração devida aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme aplicável, pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Contrato de Distribuição - Comissionamento", na página 61 deste Prospecto.
"Condições Precedentes do Contrato de Distribuição"	A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, são condicionados à integral satisfação, até a data de liquidação da Oferta, de determinadas condições precedentes conforme previstas no Contrato de Distribuição.
"Contrato de Distribuição"	<i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição, de Cotas da 1ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , firmado entre os Coordenadores, o Distribuidor Modal, o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador e o Gestor.
"Contrato de Formador de Mercado"	"Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado", celebrado entre o Fundo e o Formador de Mercado em 11 de agosto de 2021.
"Coordenador Líder"	BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Avenida Paulista, 2.100, na cidade de São Paulo, e estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
"Coordenadores"	O Coordenador Líder, a Genial e o Modal, quando referidos em conjunto.
"Cotas"	Inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
"Cotas do Lote Adicional"	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no caso de excesso de demanda, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas

	condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme procedimento descrito abaixo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".
"Cotistas"	Aqueles que vierem a ser os titulares das Cotas.
"CPF"	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
"CRI"	Certificados de recebíveis imobiliários.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A Data de Liquidação da Oferta.
"Data de Liquidação da Oferta"	A Data da liquidação física e financeira das Cotas, no âmbito da Oferta, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 36 deste Prospecto. Caso ocorra problema operacional, a liquidação física e a liquidação financeira da Oferta poderão ocorrer em mais de uma data.
"DDA"	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
"Deliberação CVM 476"	Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Prospecto não sejam um Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte, e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos deste Prospecto, sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.
"Distribuição Parcial"	Será a distribuição parcial das Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e

	integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, à Captação Mínima.
“Distribuidor Modal”	MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01;
“Documentos da Oferta”	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Regulamento, este Prospecto, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
“Emissão”	A presente 1ª (primeira) Emissão do Fundo.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.
“Fundo”	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“Formador de Mercado”	Significam as entidades prestadoras de serviços de formador de mercado que poderão ser contratadas pelo Fundo, conforme recomendação do Coordenador Líder e mediante autorização prévia do Gestor, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas do Fundo no mercado secundário, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3 e nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado, exclusivamente às expensas do Fundo. Atualmente, o BANCO FATOR S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.644.196/0001-06 atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo pelo período de 1 (um) ano contado de 11 de agosto de 2021, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.
“Genial”	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

"Gestor"	SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada com sede na Av. Paulista, 2.100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010.
"Grupo Modal"	Significa o Modal e o Distribuidor Modal quando referidos em conjunto.
"Governo Federal"	Governo da República Federativa do Brasil.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.
"Instituição Escrituradora"	BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28, contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
"Instituições Participantes da Oferta"	Os Coordenadores e os Participantes Especiais, considerados em conjunto.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"Investidores"	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, em conjunto.
"Investidores Institucionais"	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores pessoas físicas e/ou jurídicas não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil que formalizem ordem de investimento junto aos Coordenadores, em todos os casos, em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 10.001 (dez mil e uma) Cotas, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
"Investidores Não"	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com

Institucionais"	sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 88 DESTE PROSPÉCTO.
"Investimentos Temporários"	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
"Lei nº 8.668"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.024"	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei do Inquilinato" ou "Lei nº 8.245"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.

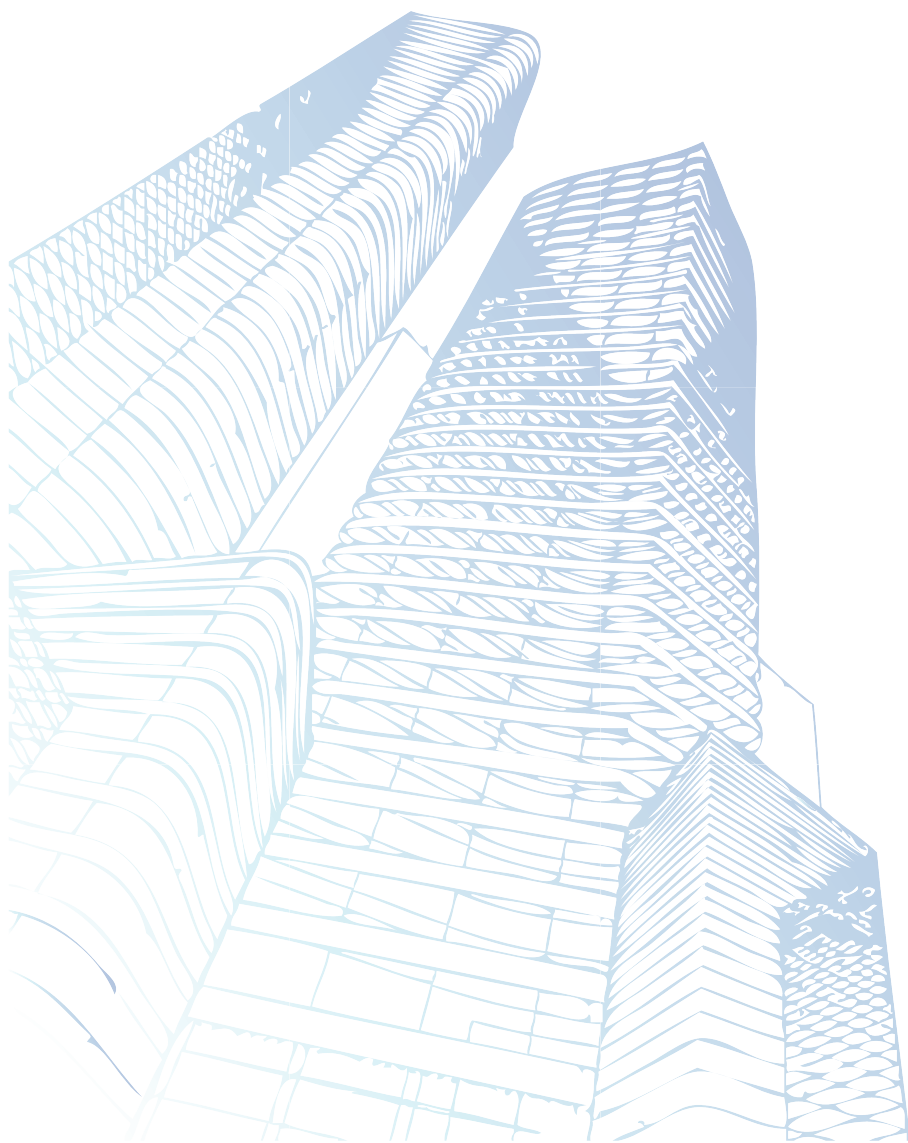
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Manual de Exercício de Voto”	Manual de exercício de voto para a AGE de Conflito de Interesses.
“Modal”	BANCO MODAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040.
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Cotas, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
“Oferta Institucional”	A Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”	A Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.
“Opção de Lote Adicional”	A opção do Administrador de aumentar, total ou parcialmente, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive) a quantidade das Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, caso seja verificado excesso de demanda, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Outros Ativos”	Significam: (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; e (vi) outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

“Participantes Especiais”	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas, por meio da celebração de Carta Convite.
“Pedido de Reserva”	O pedido de reserva das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, a serem formulados por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, a ser realizado mediante preenchimento de formulário específico com uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Período de Reserva”	Período que se inicia em 20 de agosto de 2021 (inclusive) e se encerra em 16 de setembro de 2021 (inclusive), correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Não Institucional.
“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”	O período compreendido entre os dias 20 de agosto de 2021 e 06 de setembro 2021 (inclusive), data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) Dias Úteis a conclusão do Procedimento de Alocação, conforme indicado na Seção “Cronograma Indicativo das Etapas da Oferta”, na página 36 deste Prospecto, destinado à formulação de Pedido de Reserva por Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais.
“Pessoas Vinculadas”	São: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte

	operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 505.
"Preço de Emissão"	O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 100,00 por Cota.
"Procedimento de Alocação"	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelos Coordenadores, a ser realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima e desde que em montante superior à Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas no âmbito da Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM nº 476.
"Procurações de Conflito de Interesses"	As Procurações de Conflito de Interesses que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com o Pedido de Reserva e ordem de investimento, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos

	os critérios a serem listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Preliminar, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto Preliminar"	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto"	O Prospecto Definitivo ou este Prospecto Preliminar, indistintamente.
"Real", "reais" ou "R\$"	Moeda oficial corrente no Brasil.
"Regulamento"	O regulamento vigente do Fundo, aprovado por meio do <i>"Segundo Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , constante do Anexo B ao presente Prospecto.
"Reserva de Contingência"	Reserva que poderá ser constituída pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, a qualquer momento, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e eventuais Ativos Imobiliários do Fundo, se houver. O Gestor poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço do Fundo ou pagamento de demais encargos do Fundo.
"Resolução CVM 11/20"	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
"Resolução CVM 27/21"	Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
"Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, na Data de Emissão, sem considerar o montante correspondente às Cotas Lote Adicional e sem prejuízo da possibilidade de

	Distribuição Parcial.
"Taxa de Administração"	Tem o significado que lhe é atribuído na seção "Características do Fundo – Taxa de Administração", na página 74 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Gestão"	Tem o significado que lhe é atribuído na seção "Características do Fundo – Taxa de Gestão", na página 74 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Performance"	Tem o significado que lhe é atribuído na seção "Características do Fundo – Taxa de Performance", na página 74 deste Prospecto Preliminar.



IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA E DA INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre o Administrador e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador**Banco J. Safra S.A.**

Av. Paulista, nº 2.150, CEP 01310-300, São Paulo, SP

At.: Luiz Antonio Navarro

Tel.: (11) 3175-3531

E-mail: luiz.navarro@safra.com.br

Gestor**Safra Asset Management Ltda.**

Av. Paulista, nº 2.150, CEP 01310-300, São Paulo, SP

At.: Marcus Vinicius B Fernandes

Tel.: (11) 3175-8372

E-mail: vinicius.fernandes@safra.com.br

Coordenador Líder**Banco Safra S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo, SP

At.: Tarso Tietê

Tel.: (11) 3175-9684

E-mail: tarso.tietê@safra.com.br

Coordenadores e Distribuidor Modal**Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.**

Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-050 – São Paulo – SP

At. Área de Distribuição

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br

Banco Modal S.A.

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. Fábio Renato Fukuda

Tel.: (11) 98959-6972

E-mail: juridico.modalmais@modal.com.br; fabio.fukuda@modal.com.br

Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, CEP 22250-040,

Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Victor Barreira

Tel.: (11) 2106-1264

E-Mail: victor.barreira@modal.com.br

Site: <https://www.modalmais.com.br>

Assessor Legal dos Coordenadores

Tauil & Chequer Associado Mayer Brown

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 6º andar, Vila Olímpia

04533-085 – São Paulo – SP

At.: Bruno Cerqueira | João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 | (11) 2504-4279

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com | jbertainha@mayerbrown.com

Site: www.tauilchequer.com.br

Assessores Legais do Administrador e do Gestor

Stocche Forbes Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar

04538-132 – São Paulo – SP

At.: Marcos Canecchio Ribeiro

Telefone: (11) 3755-5464

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

Site: www.stoccheforbes.com.br

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Francisco Matarazzo, 1400

São Paulo – SP

At.: Alexandra Lyrio

E-mail: Alexandra.lyrio@pwc.com

Site: www.pwc.com.br

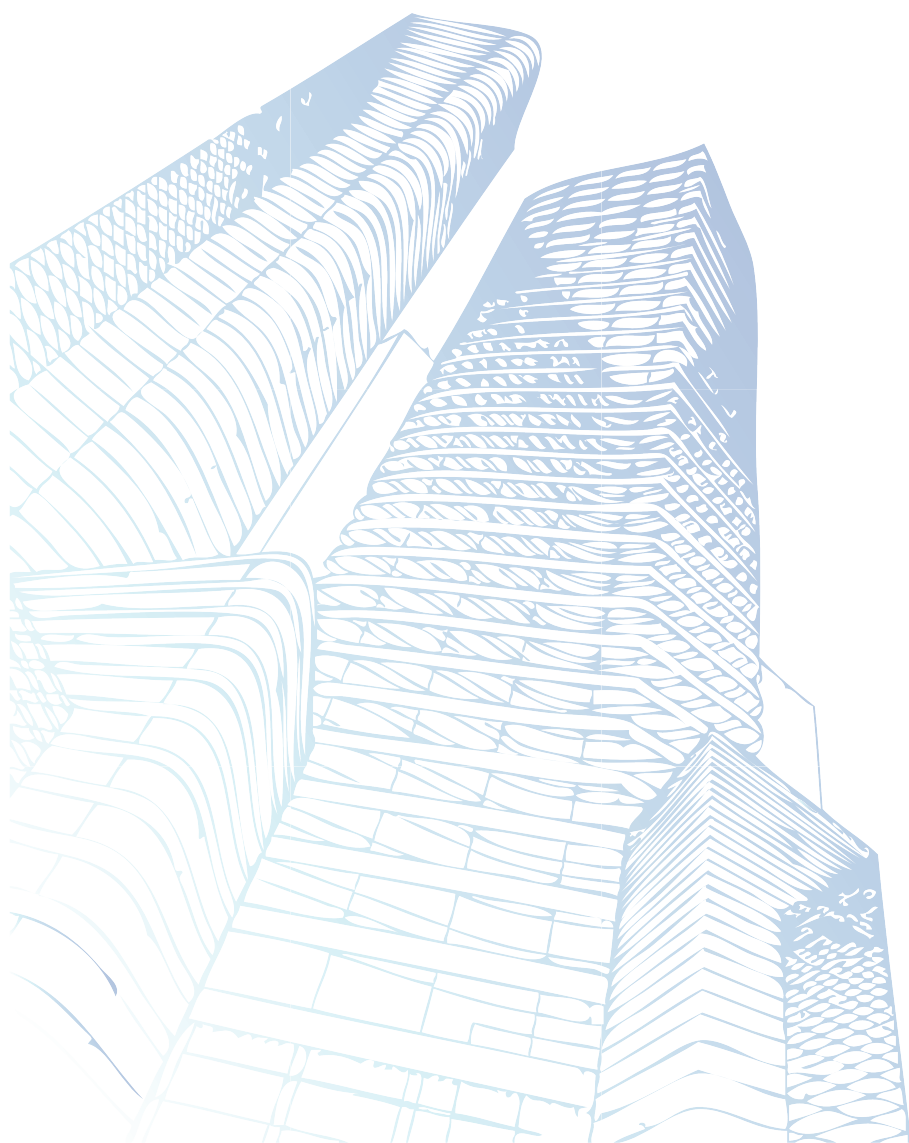
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e à CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

O Coordenador Líder, prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Esta declaração de veracidade está anexa a este Prospecto no Anexo E.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 88 a 103 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas.

Fundo	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Segmento ANBIMA	Títulos e Valores Mobiliários.
Administrador	BANCO J. SAFRA S.A. , acima qualificado.
Custodiante	BANCO SAFRA S.A. , acima qualificado.
Gestor	SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. , acima qualificado.
Coordenador Líder	BANCO SAFRA S.A. , acima qualificado.
Coordenadores	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado; e BANCO MODAL S.A. , acima qualificado.
Aprovação da Oferta	A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão, foram aprovados por meio do "Primeiro Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JSAF 1.041 Fundo de Investimento Multimercado", celebrado em 1 de junho de 2021.
Emissão	1ª (primeira).
Série e Classe	Série e classe únicas.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional e sem prejuízo da possibilidade de Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas	Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, equivalente a, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e sem prejuízo da possibilidade de Distribuição Parcial, observada a Captação Mínima.
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 100,00 (cem reais).
Data de Emissão	A Data de Liquidação da Oferta.
Tipo de Oferta	Primária.
Cotas do Lote	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM

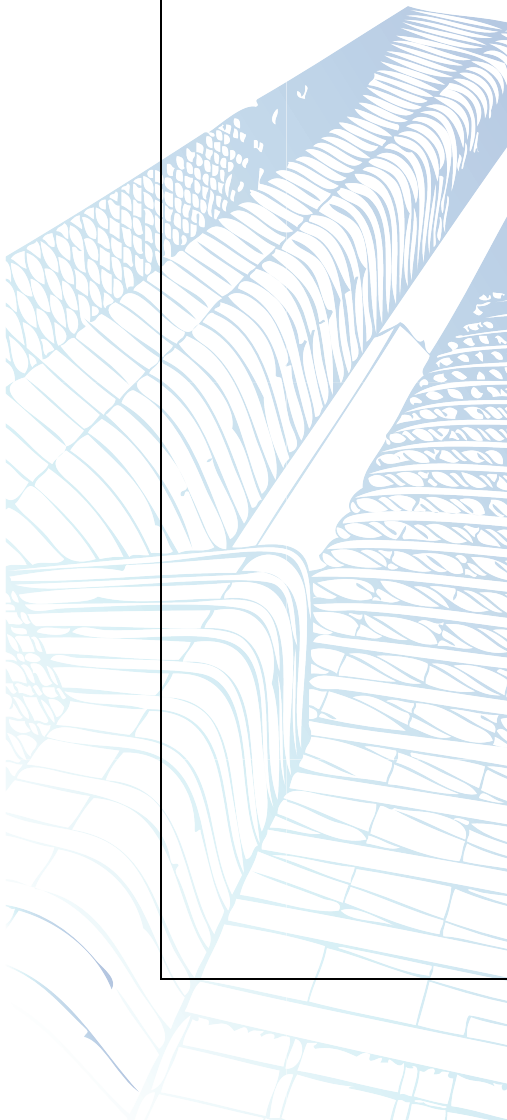
Adicional	400, no caso de excesso de demanda, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme procedimento descrito neste Prospecto. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais), salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a Distribuição Parcial; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o Valor Total da Emissão.
Público Alvo da Oferta	O público-alvo da Oferta são os Investidores. É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11/20. Não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação e distribuição das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Os Investidores interessados em subscrever as Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 88 a 103 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que

	necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11/20. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, constante nas páginas 88 a 103 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.
Forma e Condição de Integralização	As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Comprovação de Titularidade das Cotas	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as respectivas Cotas subscritas e integralizadas.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Cotas foi requerido à B3 na data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Captação Mínima	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondente a, no mínimo, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

	Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Características das Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 40 deste Prospecto.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 48 deste Prospecto.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores e realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para verificação junto aos Investidores da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. O investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO. Os Pedidos de Reserva recebidos por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocados seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo

	em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, nos Pedidos de Reserva e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, os Coordenadores, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificarão se: (i) a Captação Mínima foi atingida; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional. Diante disso, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, os Coordenadores e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.
Procedimento de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO", NA PÁGINA 40 DESTES PROSPÉCTO.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa, observado que os Pedidos de Reservas de Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão ser apresentados exclusivamente aos Coordenadores. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e daqueles já realizados não ultrapassar a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo

	seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção "Oferta Não Institucional" na página 51 deste Prospecto. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27/21. No mínimo, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão. Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção "Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 51 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas



Vinculadas que tenham enviado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 10% (dez por cento) das Cotas (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas que tenham enviado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. Os Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizou perante a B3 e os demais serão cancelados; e os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e daqueles já realizados não tiver ultrapassado a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo tenha sido ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta

	somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento. Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 54 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Na Data de Liquidação da Oferta, o Investidor que adquirir as Cotas, mediante subscrição e integralização destas, receberá as Cotas correspondentes. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote

	Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102, DESTE PROSPECTO.
Pedidos de Reserva ou Lotes Máximos	Não haverá reservas antecipadas nem fixação de lote máximos.
Regime de Distribuição	Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, as Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime melhores esforços de colocação e distribuição.
Liquidação da Oferta	A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição, nos termos da Carta Convite e do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o disposto na subseção "Procedimento de distribuição" na página 48 deste Prospecto, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão total de integralização de referidas Cotas a eles

	alocadas. As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 na Data de Liquidação, a qual deverá ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.
Período de Colocação	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor e/ou do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser comunicada imediatamente aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação, passível de comprovação que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou

Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta junto à Instituição Participante da Oferta em questão sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento em questão deverá comunicar o Investidor correspondente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu

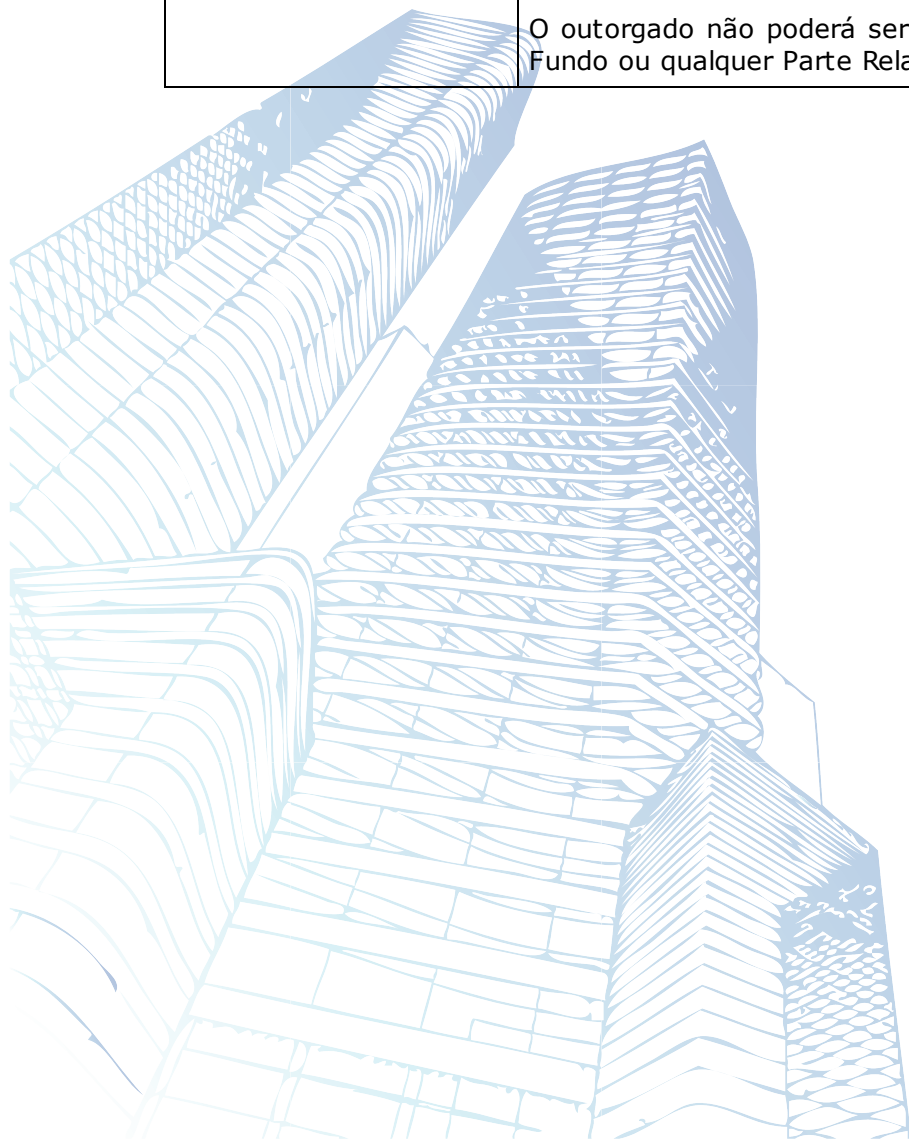
	Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Procuração de Conflito de Interesses	Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM SRE 1/2021 na AGE de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme aplicável, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo F e é, ainda, anexa ao Pedido de Reserva e à ordem de investimento, conforme aplicável. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta que receber o Pedido de Reserva ou a ordem de investimento do Investidor em questão. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da AGE de Conflito de Interesses; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da AGE de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e no respectivo "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que

havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

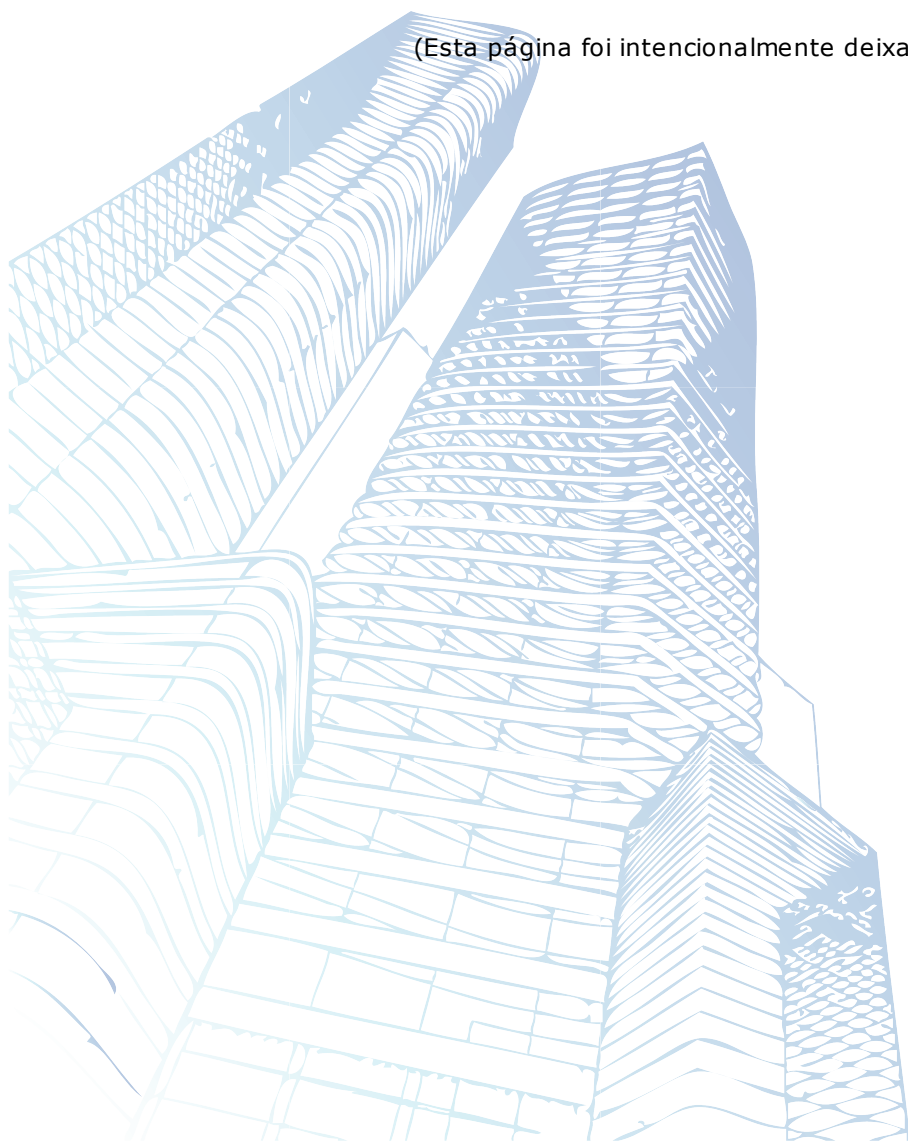
A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da AGE de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de Leonardo Lira Corredor; (ii) até o momento de realização da AGE de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail leonardo.corredor@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à AGE de Conflito de Interesses.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador ou o Gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Evento	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Data do Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02.06.2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	13.08.2021
3.	Início das apresentações a potenciais Investidores	16.08.2021
4.	Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	20.08.2021
5.	Início do Período de Reserva - Oferta Não Institucional	20.08.2021
6.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	06.09.2021
7.	Encerramento do Período de Reserva - Oferta Não Institucional Recebimento de Ordens de Investimento - Oferta Institucional	16.09.2021
8.	Obtenção do Registro da Oferta	14.09.2021
9.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	17.09.2021
10.	Procedimento de Alocação de Ordens	17.09.2021
11.	Data da Liquidação Financeira	22.09.2021
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09.01.2022

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A suspensão, a revogação, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da B3 e da CVM, veículos também utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

(2) A negociação das Cotas está sujeita à integralização das Cotas, o encerramento da Oferta e a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3.

É RECOMENDADO, A TODOS OS INVESTIDORES, QUE ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, INCLUSIVE ACERCA DE EVENTUAL EXIGÊNCIA, A CRITÉRIO DA INSTITUIÇÃO, DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA, PARA GARANTIA DAS ORDENS DE SEUS CLIENTES.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **ADMINISTRADOR**

Banco J. Safra S.A.

Website: <https://bstenarfas-homol.lumis.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

(neste website clicar em "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta)

- **COORDENADOR LÍDER**

Banco Safra S.A.

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

(neste site, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

- **COORDENADOR**

Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Website: www.genialinvestimentos.com.br

(para acesso a este Prospecto e demais documentos da Oferta, neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar o Prospecto da Oferta e demais documentos da Oferta.)

Banco Modal S.A. e Distribuidor Modal

<https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas>

(neste website, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta)

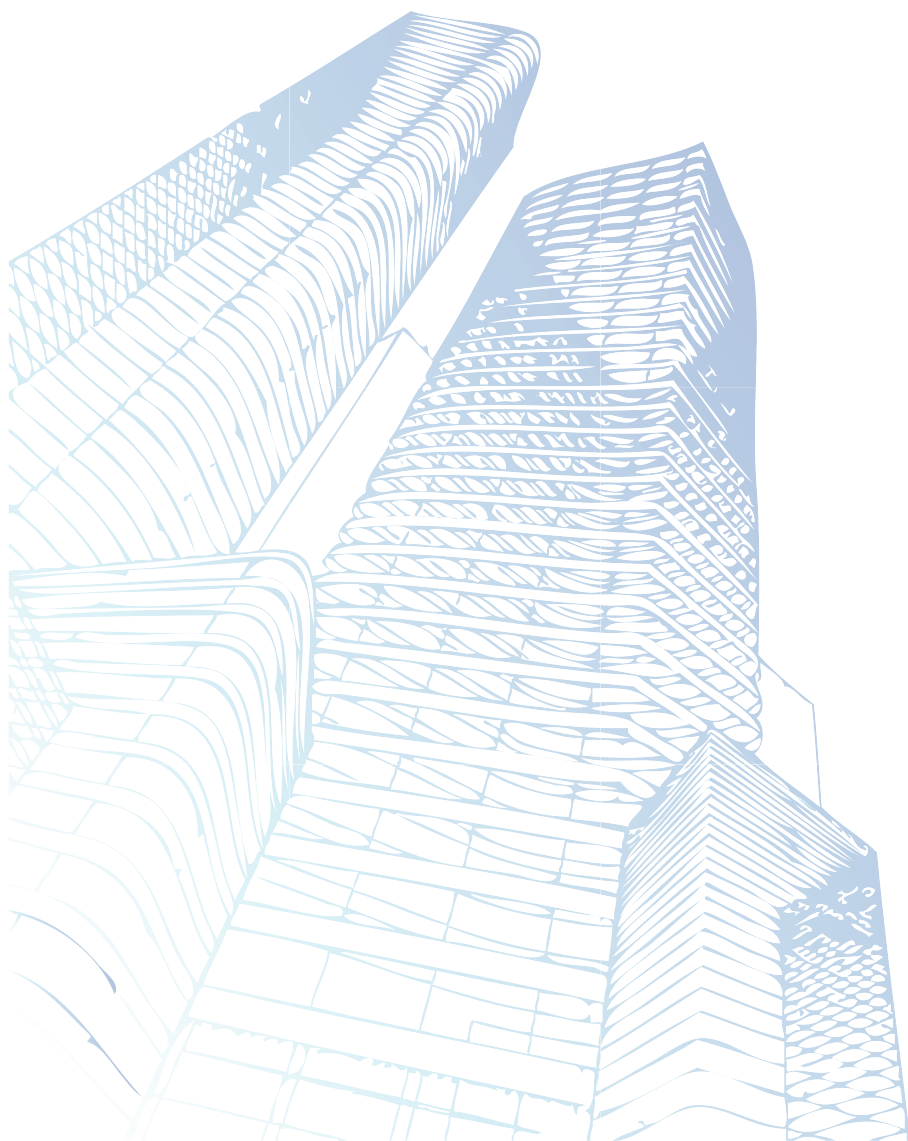
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "JS Ativos Financeiros Fundo de

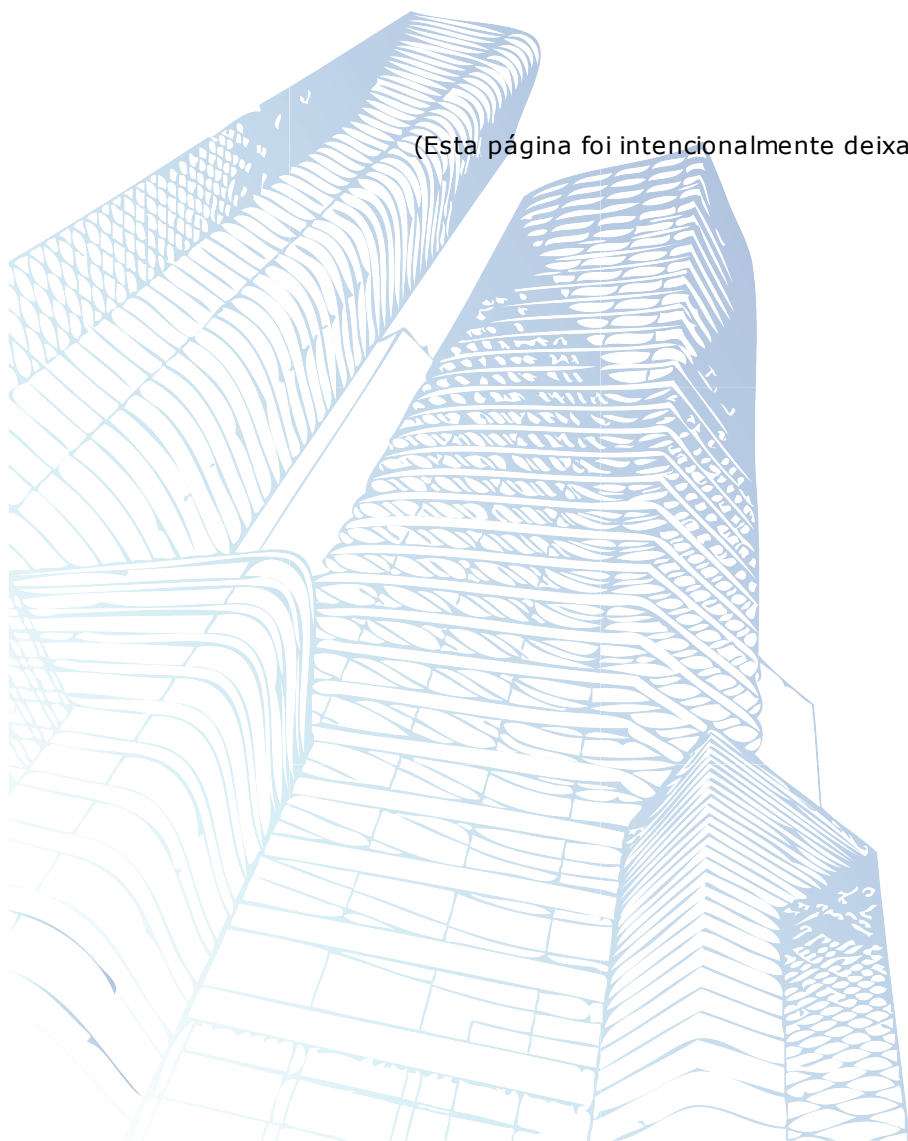
Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, e selecionar a opção de download do documento no campo “Ações”).

- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

<http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos” e selecionar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS COTAS

Aprovação da Oferta

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do Ato do Administrador.

Valor Total da Emissão

Serão ofertadas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional e sem prejuízo da possibilidade de Distribuição Parcial.

Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 100,00 (cem reais).

Data de Emissão

A Data de Liquidação da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, observada as deliberações da AGE de Conflito de Interesses na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento e os percentuais abaixo indicados, e para pagamento dos custos da Oferta. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em Investimentos Temporários, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

Sem prejuízo do disposto na política de investimentos do Fundo, o Fundo, o Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais abaixo indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados do encerramento da Oferta:

- Até 100% (cem por cento) em cotas de FIIs
- Até 30% (trinta por cento) em ações de sociedades do setor imobiliário
- Até 30% (trinta por cento) em CRIs, debêntures e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

Os percentuais máximos acima deverão ser observados pelo Fundo durante o prazo de 2 (dois) anos contados do encerramento da Oferta. Decorrido mencionado prazo, o Fundo poderá alocar os recursos de sua carteira livremente, de acordo com sua Política de Investimento.

Não obstante o exposto acima, o Fundo **não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta**, e não há garantia de que o Gestor conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) potenciais ativos indicados no Estudo de Viabilidade não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e

(ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida. Não obstante, o Gestor deverá observar, em todos os casos, os percentuais máximos acima estabelecidos e o prazo de alocação ora indicado, bem como as deliberações da AGE de Conflito de Interesses.

AGE de Conflito de Interesses

O Administrador, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização da AGE de Conflito de Interesses, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, de forma a deliberar se os recursos do Fundo poderão ser aplicados na aquisição de Ativos Conflitados, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados pelo Fundo, desde que observados os seguintes critérios para cada um dos Ativos Conflitados:

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor e/ou Partes Relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por taxas de juros pré-fixadas, sendo certo que poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
- (vi) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e

- (vii) **Garantias.** Ressalvada a hipótese prevista abaixo, deverão contar com alguma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária, hipoteca ou anticrese sobre imóveis; (ii) cessão fiduciária ou penhor de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária ou penhor de outros ativos (incluindo, mas não se limitando, a ações, cotas, ativos financeiros); (iv) garantia fidejussória, na forma de fiança ou aval; ou (v) outras garantias reais admitidas nos termos da legislação aplicável; observado que tais garantias deverão ser constituídas em prazo determinado; e, adicionalmente, deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento. Adicionalmente, para operações sem a presença de garantia real, o prazo dos CRI estará limitado em 5 (cinco) anos.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 20% (vinte por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e

- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Procurações de Conflito de Interesses

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM SRE 1/2021 na AGE de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme aplicável, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: <https://www.safracom.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo F e é, ainda, anexa ao Pedido de Reserva e à ordem de investimento, conforme aplicável.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta que receber o Pedido de Reserva ou a ordem de investimento do Investidor em questão.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irrevocabível; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da AGE de Conflito de Interesses; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o investidor tomar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da AGE de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e no respectivo “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da AGE de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de Leonardo Corredor; (ii) até o momento de realização da AGE de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail leonardo.corredor@safracom.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à AGE de Conflito de Interesses

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador ou o Gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.

Número da Emissão

A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, equivalentes a, inicialmente, R\$ 200.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, no caso de excesso de demanda, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e que poderão ser emitidas pelo Fundo, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme exercício da Opção de Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme procedimento descrito neste Prospecto. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelos Coordenadores.

As Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Cotas observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Instituição Escriuturadora

A Instituição Escriuturadora das Cotas é o Banco Safra S.A., acima qualificado.

A Taxa de Administração descrita na seção “Características do Fundo – Taxa de Administração” engloba também os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas

As Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as respectivas Cotas subscritas e integralizadas.

Adicionalmente, com relação às Cotas que forem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de

titularidade de tais Cotas.

Forma de Integralização

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas, e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. 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. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTES FUNDOS NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora o Administrador e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na

alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Prorrogação de Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação dos Coordenadores e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 49 deste Prospecto.

Para mais informações, ver seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Contrato de Distribuição – Regime de Distribuição” na página 61 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

O Público Alvo da Oferta são os Investidores.

O Fundo é destinado a Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a subscrição e/ou aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação e distribuição das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor.

É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução 11/20.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Cotas.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sujeitando-se às restrições específicas impostas nos termos do presente Prospecto. As Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo

os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição de Cotas por um único Cotista. Não obstante, fica ressalvado que:

- a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- b) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física, conforme disposto na seção "Tratamento Tributário" na página 45 deste Prospecto.

Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas de acordo com o Procedimento de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas na Carta Convite e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Procedimento de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e da divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM antes de sua utilização;
- (iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro

da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

- (vi) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observadas a Aplicação Inicial Mínima e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional, observado que os Pedidos de Reservas de Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão ser apresentados exclusivamente aos Coordenadores, e o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento exclusivamente para os Coordenadores;
- (vii) durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, os Coordenadores receberão os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais, observadas a Aplicação Inicial Mínima e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (ix) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (x) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar documento que formalize a subscrição das Cotas pelo respectivo Investidor, e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Riscos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva, ordens de investimento ou outro documento que formalize a subscrição das Cotas, conforme o caso;
- (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;
- (xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

Atualmente, o **Banco Fator S.A.** atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo pelo período de 1 (um) ano contado de 11 de agosto de 2021, nos termos do Contrato de Formador de Mercado. O Formador de Mercado receberá a remuneração de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por mês.

Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Reserva a ser assinado será considerado completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27/21.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores e realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para verificação junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta.

Assim, na data de realização do Procedimento de Alocação, será definido pelos Coordenadores o montante efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 102 DESTES PROSPÉCTOS.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa, observado que os Pedidos de Reservas de Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão ser apresentados exclusivamente aos Coordenadores. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um

terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTE PROSPÉCTO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta” na página 48 deste Prospecto;
- (iii) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados
- (iv) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, nos termos da seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 53 deste Prospecto. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e daqueles já realizados não ultrapassar a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, até às 10hrs da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (vii) até às 16hrs da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes, conforme previstas no(s) Pedido(s) de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 58 deste Prospecto e a possibilidade de rateio

prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto; e

- (viii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 58 abaixo.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27/21.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPÉCTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 88 A 103 DESTES PROSPÉCTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 10% (dez por cento) das Cotas (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (ou qualquer

outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. Os Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassar a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.

Durante o Período de Colocação, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores da Oferta, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do registro da Oferta na CVM, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de

Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, ficando ressalvado que referida vedação não será aplicável às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na página 57 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, os Coordenadores, conforme o caso, informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta a eles alocadas e o respectivo valor do investimento; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 58 abaixo.

Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Na Data de Liquidação da Oferta, o Investidor que adquirir as Cotas, mediante subscrição e integralização destas, receberá as Cotas correspondentes.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102, DESTES PROSPECTOS.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição, da Carta Convite e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o disposto na subseção "Procedimento de distribuição" na página 49 deste Prospecto, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, e (ii) do Preço de Emissão total de integralização de referidas Cotas a eles alocadas.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 na Data de Liquidação estabelecida neste Prospecto, a qual deverá ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso

após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas dos Investidores da Oferta de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondentes a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão.

O Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, este será cancelado automaticamente.

No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e, caso tal cenário tenha ocorrido em razão de falhas, as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA" NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTOS.

Prazo de Colocação

O Prazo de Colocação das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

As Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11/20. **Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 88 a 103 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.**

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que esta autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a

fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor e/ou do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser comunicada imediatamente aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação, passível de comprovação que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta junto à Instituição Participante da Oferta em questão sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento em questão deverá comunicar o Investidor correspondente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escriuradora.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Emissão farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento.

Formador de mercado

Atualmente, o BANCO FATOR S.A. atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo, pelo período de 1 (um) ano contado de 11 de agosto de 2021, com atuação nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Capítulo II, Seção V do Regulamento de Negociação da B3, do Capítulo II, Seção 2 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 e dos demais regulamentos, manuais e ofícios divulgados pela B3 que disciplinem a atividade de formador de mercado.

O Formador de Mercado, pela prestação dos serviços contratados por meio do Contrato de Formador de Mercado, fará jus a remuneração mensal total de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), nos termos do Contrato de Formador de Mercado.

O Contrato de Formador de Mercado vigorará por um prazo de 12 (doze) meses a partir data de sua assinatura.

Cópia do Contrato de Formador de Mercado (incluindo seus eventuais aditamentos) estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede do Administrador e do Formador de Mercado.

Contrato de distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou os Coordenadores para atuarem na Oferta.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratados Participantes Especiais autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida

neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, não sendo responsáveis por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

Os Coordenadores são autorizados a representarem o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar aos Coordenadores condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou os Coordenadores como seus procuradores, investidos de poderes especiais para dar quitação nos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo este poder ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

O cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição e a liquidação da Oferta, estão condicionados ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até a Data de Liquidação da Oferta, como a ausência de eventos adversos relevantes no Fundo e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelos auditores independentes do Fundo, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos Fundo e dos Coordenadores, dentre outras providências necessárias.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, pelos Coordenadores, com auxílio dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição.

Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais por meio da Carta Convite, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento

No âmbito da Oferta, os Coordenadores (ou ao Distribuidor Modal, no caso do Modal, conforme o caso) farão jus à seguinte remuneração:

Comissão de Estruturação. A esse título, será pago aos Coordenadores, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional ("**Comissão de Estruturação**"). A Comissão de Estruturação será dividida entre os Coordenadores, da seguinte forma: (i) 50% (cinquenta por cento) do montante total da Comissão de Estruturação será destinada ao Coordenador Líder; (ii) 25% (vinte e cinco por cento) do montante total da Comissão de Estruturação será destinada à Genial; e (ii) os 25% (vinte e cinco por cento) restantes serão destinados ao Modal.

Comissão de Incentivo: A esse título, será pago aos Coordenadores (ou ao Distribuidor Modal, no caso do Modal) uma remuneração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional ("**Comissão de Incentivo**"), sendo certo que (i) o valor referente às Cotas do Fundo integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder, da Genial, do Grupo Modal será devido ao respectivo Coordenador (ou ao Distribuidor Modal, no caso do Modal), observado o disposto na cláusula 9.2 do Contrato de Distribuição; e (ii) a Comissão de Distribuição somente será devida ao Coordenador (ou ao Distribuidor Modal, no caso do Modal) que alocar e liquidar em sua base de investidores montante superior à R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) no âmbito da Oferta, de forma que, caso algum Coordenador ou o Grupo Modal não atinja tal montante, o valor que seria devido a ele será devido aos demais Coordenadores que tenham atingido referido montante, com base na alocação final de cada um deles.

Comissão de Distribuição: A esse título, será pago aos Coordenadores (ou ao Distribuidor Modal, no caso do Modal) uma remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional ("**Comissão de Distribuição**"), sendo certo que o valor referente às Cotas do Fundo integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder, da Genial, do Modal será devido ao respectivo Coordenador, observado o disposto na cláusula 9.2 do Contrato de Distribuição.

Fica desde já acertado entre as Partes que, para os fins da Comissão de Incentivo e da Comissão de Distribuição entende-se como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao private bank, tesouraria, asset, carteiras administradas e corretora.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Atualmente, o **Banco Fator S.A.** atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo pelo período de 1 (um) ano contado de 11 de agosto de 2021, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, são condicionados à integral satisfação, até a data de liquidação da Oferta, das seguintes condições precedentes (em conjunto as "**Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**"):

manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM e a B3, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("**Documentos da Oferta**");

fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil aos Coordenadores, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

obtenção, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Administrador;

não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo e/ou do Administrador e/ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Administrador e do Gestor, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Administrador e do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Administrador e do Gestor;

manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Administrador e ao Gestor e/ou a qualquer outra sociedade de seu grupo econômico condição fundamental de funcionamento;

que, nas datas de início das apresentações para potenciais Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador e do Gestor; (ii) pedido de aut falência do Administrador e do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Administrador e do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Administrador e pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores; ou (v) ingresso do Administrador e do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

cumprimento pelo Administrador e pelo Gestor de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

recolhimento, pelo Fundo ou pelo Gestor, de todos tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;

inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act ("**Leis Anticorrupção**") pelo Administrador, pelo Gestor e/ou qualquer sociedade do grupo econômico e/ou por qualquer dos seus administradores ou funcionários;

não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Administrador e pelo Gestor;

não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas, aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;

adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

rigoroso cumprimento pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Administrador e o Gestor obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

autorização, pelo Administrador e pelo Gestor, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Administrador e do Gestor para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação em relação aos referidos materiais;

aprovação da Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores;

até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta (conforme definida nos Prospectos), os Coordenadores deverão ter recebido a redação final da opinião legal com relação à Oferta, elaborada pelos assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelos Coordenadores, sendo que a opinião legal devidamente assinada será entregue aos Coordenadores com até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação da Oferta; e

realização e conclusão da *due diligence legal* de modo satisfatório aos Coordenadores em data anterior à Data de Liquidação da Oferta e ocorrência de *bring down due diligence call* em data anterior ao início das apresentações para potenciais Investidores, e à Data de Liquidação da Oferta ou envio do questionário devidamente assinado, conforme o caso.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição será feita pelos Coordenadores, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente do Contrato de Distribuição deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que os Coordenadores não serão obrigados a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição anteriormente à concessão do registro da Oferta deverá ser tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgado o Aviso ao Mercado, observado, no

que aplicável, o disposto na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 58 deste Prospecto.

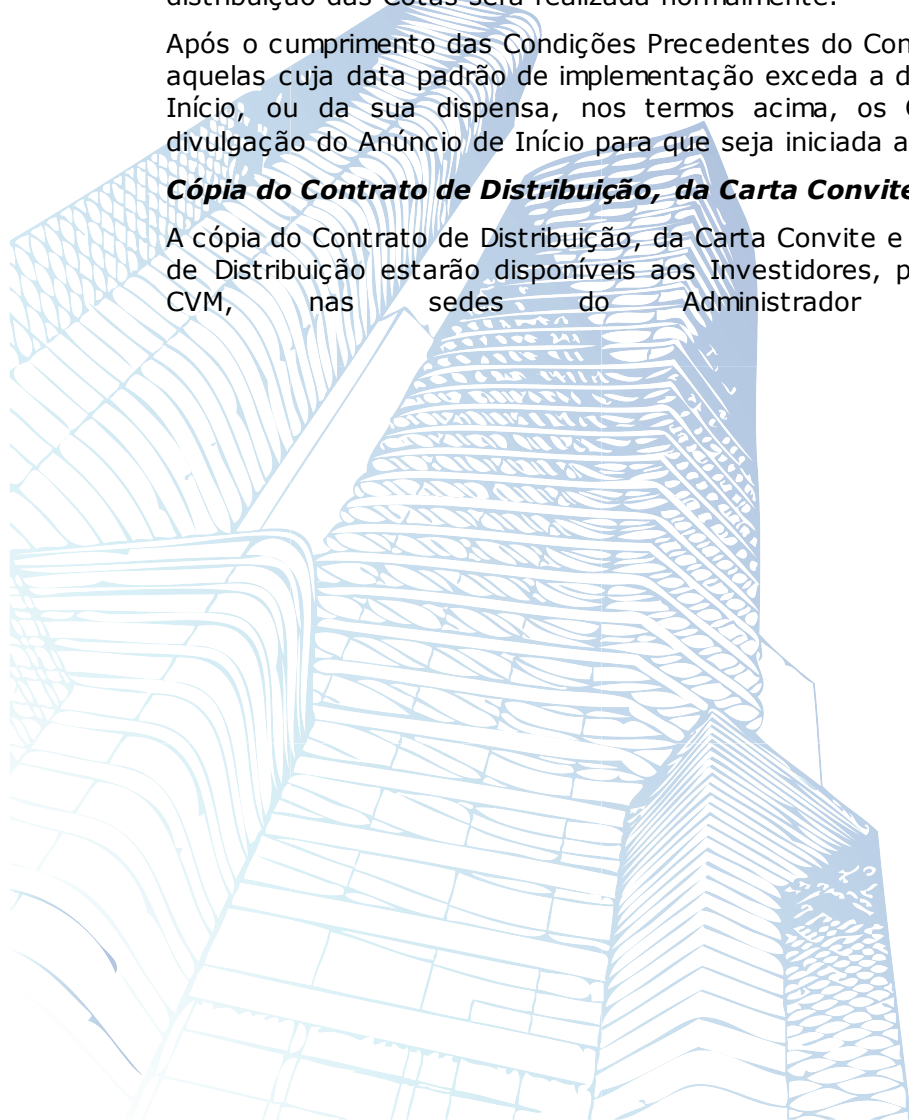
Caso as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400.

Não obstante, os Coordenadores, o Gestor, o Administrador e o Fundo, representado pelo Administrador poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e, portanto, realizar a distribuição das Cotas. O procedimento de dispensa de qualquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição se dará por meio de notificação prévia do Administrador e/ou do Gestor aos Coordenadores, com a(s) devida(s) justificativa(s), a(s) qual(is) poderá(ão) ou não ser aceita(s) pelos Coordenadores, sendo que (i) caso as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição não sejam cumpridas e os Coordenadores não aceitem as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido por esta D. CVM, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400 ou (ii) caso os Coordenadores aceitem as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição não cumpridas serão dispensadas e, portanto, a distribuição das Cotas será realizada normalmente.

Após o cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, os Coordenadores providenciarão a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Cópia do Contrato de Distribuição, da Carta Convite e dos Termos de Adesão

A cópia do Contrato de Distribuição, da Carta Convite e do termo de adesão ao Contrato de Distribuição estarão disponíveis aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes do Administrador e dos Coordenadores.



CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas do Lote Adicional, os quais serão de responsabilidade do Fundo.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	400.000,00	0,20	0,20%	0,20%
Comissão de Incentivo ⁽¹⁾	1.600.000,00	0,80	0,80%	0,80%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	5.000.000,00	2,50	2,50%	2,50%
Tributos sobre Comissões	747.648,03	0,38	0,38%	0,38%
Assessores Legais	270.000,00	0,135	0,135%	0,135%
Taxa de Registro na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,16	0,16%	0,16%
Taxa de Listagem B3	10.359,14	0,005	0,005%	0,005%
Taxa de Análise Oferta B3	12.354,69	0,005	0,005%	0,005%
Taxa de Distribuição de Cotas B3 ⁽¹⁾	107.064,11	0,05	0,05%	0,05%
Taxa de Registro ANBIMA ⁽¹⁾	7.710,00	0,005	0,005%	0,005%
Outras Eventuais Despesas	20.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Total	8.492.450,33	4,25	4,25	4,25

(1) Valores considerando o Valor Total da Emissão de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pelo Administrador aos Coordenadores, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 61 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Coordenadores recomendam aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação às Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Cotas no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito do setor privado e/ou dos setores em que a Fundo atua, em particular no mercado imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os Investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 88 a 102 deste Prospecto.**

Este Prospecto e posteriormente o Prospecto Definitivo estarão disponíveis nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador - Banco J. Safra S.A**

Website: <https://bstenarfas-homol.lumis.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> (neste website clicar em "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

- **Coordenador Líder - Banco Safra S.A.**

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

- **Coordenador - Genial Investimento**

Website: www.genialinvestimentos.com.br (para acesso a este Prospecto e demais documentos da Oferta, neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar o Prospecto da Oferta e demais documentos da Oferta).

- **Coordenador - Banco Modal S.A.**

<https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

- **Distribuidor Modal.**

<https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

- **CVM - Comissão de Valores Mobiliários:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", e selecionar a opção de download do documento no campo "Ações"); e

- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos” e selecionar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: “Fundos”, clicar em “Consulta a informações de Fundos”, em seguida clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ “42.085.661/0001-07” do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Informações adicionais sobre o Administrador, as Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor, aos Coordenadores, à CVM e à B3, nos endereços e *websites* indicados na seção “Identificação do Administrador, do Gestor, Dos Coordenadores, Dos Assessores Legais da Oferta e da instituição Escriutadora” na página 19 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, bem como as informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta nos seguintes endereços: www.gov.br/cvm/pt-br – na página principal, clicar em “Informações sobre regulados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual” ou outras informações periódicas ali divulgadas.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção por referência no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no “Capítulo I – do Fundo”, “Capítulo II – Do Objeto”, “Capítulo III – Da Administração e da Gestão”, “Capítulo IV – Da Política de Investimentos”, “Capítulo V – Das Cotas”, “Capítulo VI – Da Emissão de Novas Cotas”, “Capítulo VII – Da Política de Distribuição de Resultados”, “Capítulo VIII – Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador”, “Capítulo IX – Das Obrigações e Responsabilidades do Gestor”, “Capítulo XI – Da Remuneração do Administrador e do Gestor”, “Capítulo XII – da Substituição do Administrador e do Gestor”, “Capítulo XIII – Da Divulgação de Informações”, “Capítulo XIV – Assembleia Geral de Cotistas”, “Capítulo XV – Dos Fatores de Risco”, “Capítulo XVI – Das Despesas e Encargos do Fundo”, “Capítulo XVII – Das Demonstrações Financeiras”, “Capítulo XVIII – Dos Conflitos de Interesses”, “Capítulo XIX – Da Custódia”, “Capítulo XXI – Da Dissolução e da Liquidação

do Fundo”, “Capítulo XXII – Da Política de Exercício de Direito de Voto”, “Capítulo XXIII – Da Tributação” e “Capítulo XIV – Do Foro”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo VIII – Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador”, “Capítulo VIII. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador” e no “Capítulo XI. Propriedade Fiduciária”.

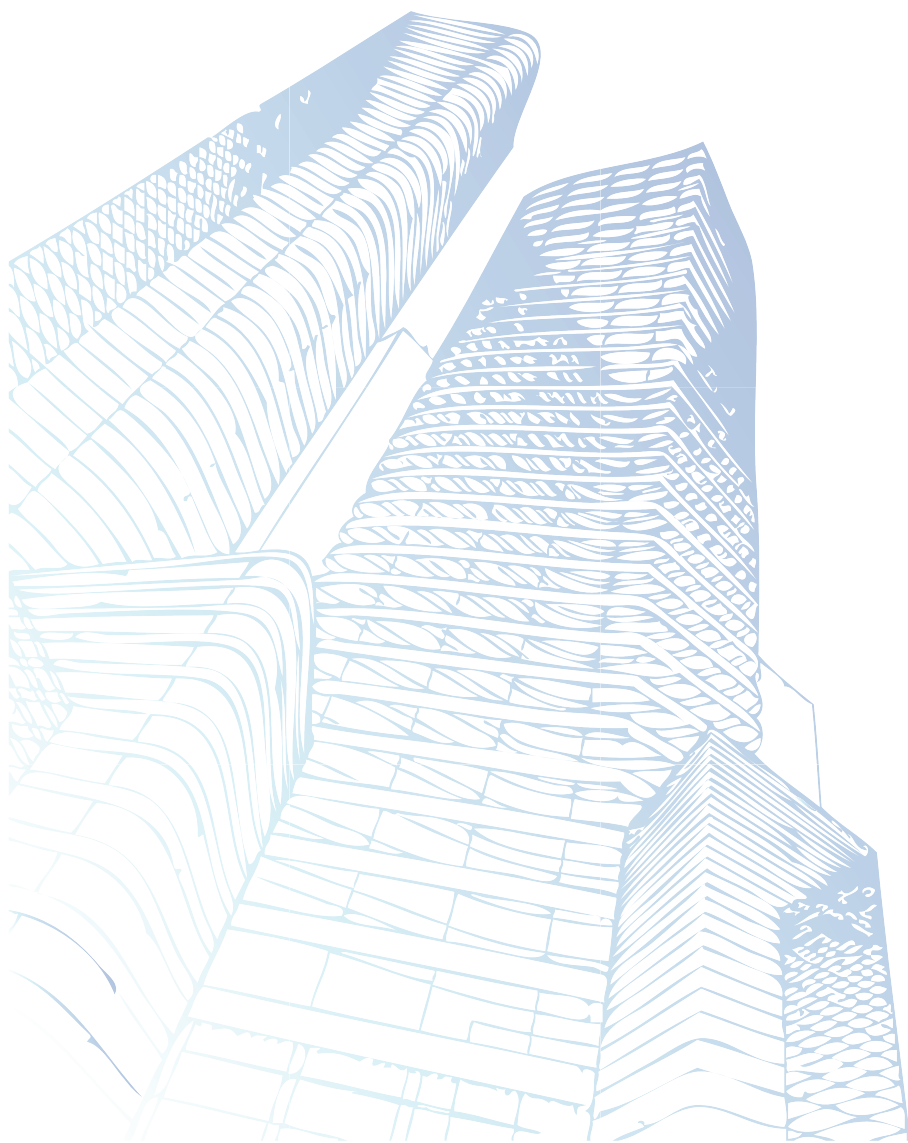
Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos C e D, respectivamente.



SUMÁRIO DO FUNDO

As informações contidas nesta Seção são apenas um resumo das informações do Fundo e foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo B. As informações completas sobre o Fundo estão descritas no Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo B. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa e completa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo e aceitar a Oferta.

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código Civil e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

Para os fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos, o FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento de Atuação “Títulos e Valores Mobiliários”.

Prazo de Duração do Fundo

O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, segundo política de investimentos definida no Regulamento (“Política de Investimento”). Observado o disposto mais abaixo, o Fundo terá por política básica realizar investimentos nos seguintes Ativos-Alvo:

- I. cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- IV. certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Observado o disposto no parágrafo acima, o Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo, conforme abaixo:

- I. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- II. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- III. letras hipotecárias;
- IV. letras de crédito imobiliário;
- V. letras imobiliárias garantidas; e
- VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

No que se refere aos Ativos-Alvo e cotas de fundos de investimento em participações (FIP), o Fundo deverá adquirir estes, prioritariamente, quando aplicável, em ofertas públicas ou no mercado secundário, observada a necessidade de sempre estarem listados em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Ressalvado o disposto no Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pelo Fundo, de outros títulos e valores mobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pelo Gestor, observado o disposto mais abaixo.

Observado os valores mobiliários previstos no §6º do Art. 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentações que venham a ampliar ou restringir este conceito, que não estão sujeitos a regra de concentração, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §5º do Art. 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentação que venha a substituí-la.

O Fundo 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 do Fundo.

O Fundo 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. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, o Fundo poderá, independente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras previstas no Regulamento e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição doadora e/ou tomadora, de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) e das cotas de Fundos de Investimentos em Participações (FIP), desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento e, em todos os casos, desde que observada a classificação do Fundo conforme prevista mais acima, e

exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários a serem eventualmente incluídos na carteira do Fundo, nos termos do parágrafo acima, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Imobiliários mencionados no *caput* poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, títulos públicos e eventuais Ativos Imobiliários, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

O Gestor poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço, conforme previstos no artigo 14 do Regulamento, ou demais encargos do Fundo. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos previstos no Regulamento não vinculará o Gestor e o Administrador com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas a critério exclusivo do Administrador, considerando recomendação do Gestor, em prazo inferior ao acima estabelecido, e sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, ou posteriores, ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora.

Características das Cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com a Instituição Escriuradora, 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.

Os cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto ao Administrador ou, conforme aplicável, a Instituição Escriuradora.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. Ainda, o cotista não poderá requerer a amortização de suas cotas.

O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída. Quando da realização de emissões e ofertas de novas cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva oferta poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, independente de atendido do mínimo ou não da oferta, observado que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o Fundo deva ser representado, a ser praticada pelo Gestor, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico, a saber, www.safrasasset.com.br.

Taxa de Administração

O Fundo pagará, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM 472. A Taxa de Administração compreenderá a remuneração a ser paga ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme o caso, pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador até o 5º (quinto)

Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

A “**Base de Cálculo da Taxa de Administração**” significa a base de cálculo utilizada para apuração da Taxa de Administração, qual seja: (i) média diária do patrimônio líquido do Fundo, referente ao mês anterior ao mês de pagamento da Taxa de Administração; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, algum índice de mercado, conforme enquadramento aplicável, e que exija que a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja calculada conforme este item (ii), como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas ao Administrador, como o Gestor.

Taxa de Performance

Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração anteriormente mencionada, o Gestor fará jus à Taxa de Performance (“**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 ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

- Período de Apuração = período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho ou 1 de julho e 31 de dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas.
- Data de Apuração = até 10º Dia Útil de julho ou janeiro de cada ano.
- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o “X” é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, 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. 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 TPS 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: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance})} - 1]$. 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.

- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da TPS, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da TPS efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições Atualizadas = $\sum [\text{Rendimento durante o Período de Apuração} * (1 + \text{Índice de Correção } \textit{pro rata temporis} \text{ do Período de Apuração})]$

Onde:

- 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.

A TPS será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração.

É vedada a cobrança da TPS 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 do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento de TPS, o valor da TPS 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.

Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

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

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a TPS 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 TPS.

A TPS nunca poderá ser um valor negativo.

Divulgação de Informações

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário

- eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
 - V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
 - VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

O Administrador deverá manter sempre disponível, em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

A divulgação de informações referidas neste artigo 28 deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.safraasset.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo 28 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, devendo enviar ainda as seguintes informações eventuais:

- I. edital de convocação, proposta da administração, bem como os documentos indicados na legislação vigente no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução, transformação e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto neste parágrafo e no parágrafo abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Dependem da aprovação qualificada por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII acima.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso IX acima, dependerá do quórum de aprovação de maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Sendo que, a pessoa natural ou jurídica que exercer as funções de representante dos cotistas, deverá atender aos requisitos estabelecidos no artigo 26 da Instrução CVM 472, bem como observar as competências e obrigações descritas nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM 472.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5%

(cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos do *caput*; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as Assembleias Gerais de Cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

As demais disposições a respeito da Assembleia Geral de Cotistas estão previstas no Regulamento.

Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor:

Administrador:

O Administrador tem amplos poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, em observância ao disposto no Regulamento, na legislação em vigor e nas demais disposições aplicáveis.

O Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços e realizará a análise prévia quanto ao cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis ao referido prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços: (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de cotas; (iv) custódia de ativos; e (v) auditoria independente. Os serviços a que se referem os itens (i) e (ii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Os serviços a que se referem os itens (iii), (iv) e (v) acima deverão ser prestados por terceiros, devidamente habilitados.

Sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, considerando recomendação do Gestor, de acordo com a política de investimentos do Fundo; (ii) 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 do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472; (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive exercendo o direito de voto em assembleias de ativos que compõem o patrimônio do Fundo; (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término de tal procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento e de eventual prospecto de oferta pública de distribuição, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sobre sua responsabilidade.

É vedado ao Administrador no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade; (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (iv) aplicar no exterior recursos captados no país; (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo; (vi) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital; (vii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas; (viii) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor ou consultor especializado, se aplicáveis, ou entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (ix) constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 9º do Regulamento; (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM

tenha autorizado prévia e expressamente; (xii) 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 o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

Gestor:

O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento.

Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades: (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral 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; (ii) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável; (iii) monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, Outros Ativos e, caso aplicável, em Ativos Imobiliários; (iv) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e eventuais Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável; (v) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos do Regulamento; (vi) com relação a eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo, orientar o Administrador a respeito de eventual desinvestimento em tais Ativos Imobiliários, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial de tais eventuais Ativos Imobiliários, e determinar as diretrizes a serem seguidas pelo Administrador no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos eventuais Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos eventuais Ativos Imobiliários, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos eventuais Ativos Imobiliários do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos eventuais Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades; (vii) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo; (viii) realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do

Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento; (ix) representar o Fundo e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo; (x) representar o Fundo e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; (xi) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (xii) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário; (xiii) orientar o Administrador, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Ativos e/ou eventuais Ativos Imobiliários e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais Ativos Imobiliários; (xiv) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

As vedações previstas para o Administrador também se aplicam ao Gestor.

Substituição do Administrador e do Gestor:

O Administrador e o Gestor poderão ser substituídos, 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 (exceto no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias; (c) renúncia (exclusivamente no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias; (d) regime especial de administração temporária (RAET), intervenção ou liquidação extrajudicial; ou (e) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos do Regulamento.

Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do Administrador, os valores devidos a título de Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao Administrador a esse título, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo Administrador ao Fundo por força de lei, do Regulamento ou de decisão judicial.

Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do Administrador, sem Justa Causa, o Administrador receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da parcela da Taxa de Administração paga pelo Fundo ao Administrador pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, “**Indenização por Descontinuidade do Administrador**”).

Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do Gestor, os valores devidos a título de remuneração de gestão, incluída na Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao Gestor a esse título, e de Taxa de Performance serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo Gestor ao Fundo por força de lei, do Regulamento ou de decisão judicial.

Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Gestor receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da remuneração de gestão, incluída como parcela da Taxa de Administração, paga pelo Fundo ou pelo Administrador, conforme o caso, ao Gestor, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição. Adicionalmente, na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do Gestor, sem Justa Causa, será devido ainda: (i) toda a Taxa de Performance apurada até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, de forma *pro rata temporis*; (ii) os resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 36 (trinta e seis) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), a título de Taxa de Performance, será pago apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "**Indenização por Descontinuidade do Gestor**").

Para os fins dos parágrafos acima, considerar-se-á "**Justa Causa**" uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, reconhecendo 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 do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários.

Para os fins do Regulamento, considerar-se-á "**Renúncia Justificada**" a renúncia pelo Administrador ou pelo Gestor dos respetivos serviços prestados ao Fundo nos termos do Regulamento em razão de redução, sem o prévio e expresso consentimento, conforme o caso, do Administrador ou do Gestor, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, da Indenização por Descontinuidade do Administrador ou da Indenização por Descontinuidade do Gestor, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A Indenização por Descontinuidade do Administrador e/ou a Indenização por Descontinuidade do Gestor, conforme o caso, será abatida do valor apurado com base na Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, conforme o caso, prevista no Regulamento do Fundo quando do ingresso do substituto, podendo o prazo previsto acima ser estendido até que o Administrador ou o Gestor substituído receba o valor total da Indenização por Descontinuidade do Administrador ou a Indenização por Descontinuidade do Gestor, conforme o caso, na hipótese da nova Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance, conforme o caso, ser inferior à devida ao Administrador ou ao Gestor substituído, não acarretando assim aumento de encargos ao Fundo e seus cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada do Administrador e do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento. Adicionalmente, fica estabelecido que a Justa Causa relativa ao Gestor ou ao Administrador, individualmente, não deve ser fundamento

para destituição dos demais prestadores de serviços, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. Para fins deste item, o Gestor não poderá ser destituído por Justa Causa em eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei. Ademais, Justa Causa causada individualmente pelo Administrador não constituirá um motivo para a destituição do Gestor por Justa Causa e vice-versa.

Breve Histórico do Administrador

O Administrador faz parte de reconhecido conglomerado bancário e de private banking com mais de 175 (cento e setenta e cinco) anos de tradição em serviços financeiros e presença em mais de 20 (vinte) países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no grupo estão o Banco Safra S.A., Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em março de 2021, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$1,8 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo ranking Valor 1000 divulgado em 2019 (por ativos totais). Em março de 2021, a gestão de recursos de terceiros totalizava R\$315,6 bilhões e a carteira de crédito expandida somava R\$128,1 bilhões.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto à empresas e fundos em processos de venda – parcial ou integral – e aquisições, tendo conduzido relevantes operações tais como a venda da Lotten Eyes para a Amil (2016), assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore (2018), assessoria exclusiva na venda de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX (2020), assessoria exclusiva na venda do Hospital Leforte para a Dasa (2020), assim como assessoria exclusiva na venda da BrScan para Serasa Experian (2021), assessoria exclusiva da venda da Vindi para a Locaweb (2021), assessoria da Petro Rio na compra de participação da BP no campo de Wahoo (2021), assessoria exclusiva da Daviso na venda para a Viveo (2021) e assessoria exclusiva da Safra Corretora na compra do Credit Agricole Brasil (2021).

Fundos de Investimento Imobiliário: assessorou no lançamento de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) da BlueMacaw (2019), Autonomy (2020), VBI (2020), Mogno (2020), Pátria (2020), J. Safra (2020) e RBR (2021), como também dos Fundos de Investimento em Participações de Infraestrutura (FIP-IE) do BTG Pactual (2020) e da Perfin (2020).

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado. Destacamos a participação do Banco Safra, em 2020, como coordenador nas ofertas de Debêntures da Rumo, CRA da Raízen, CRA da BRF, Bond do Banco Votorantim, Debêntures da Gasmig, Debêntures e CRI da B3 e Debêntures da Eletrosul.

Mercado de Capitais (Renda Variável): em 2020, os principais destaques do Safra foram a participação nas ofertas subsequente de ações (Follow-On) de Via Varejo, Lojas Americanas e Rumo, totalizando R\$18,7 bilhões, assim como a participações nas ofertas públicas iniciais (IPOs) de Aura Minerals, Aeris, Melnick, Grupo Mateus e Rede D'Or São Luiz, totalizando R\$18,2 bilhões. Em 2021, o Safra teve participação nas ofertas subsequentes de ações de PetroRio e Rede D'Or, como também no re-IPO da Dasa, totalizando R\$9,6 bilhões movimentados, e nas ofertas públicas iniciais (IPOs) de CSN Mineração, Mater Dei e PetroReconcavo, bem como no spin-off e listagem do Assaí, totalizando R\$7,6 bilhões.

O Banco Safra S.A. recebeu o título de Melhor Gestor Alta Renda 2020 do 21º Guia de Fundos da FGV, que reúne as melhores opções de investimentos. Além disso, 25 fundos administrados pelo Administrador ficaram entre os melhores fundos de investimentos brasileiros abertos à captação

O Banco Safra S.A. também foi eleito como o melhor banco para se investir em fundos multimercado e em fundos de ações. A premiação foi concedida pelo Guia da FGV Melhor Banco e Plataforma para Investir, também conhecido como MBPI, na edição de 2020.

GESTOR

Breve Histórico do Gestor

Criado em 1974, o Gestor hoje é a 9ª (nona) maior gestora de recursos do Brasil, com um patrimônio sob gestão de R\$ 105,3 bilhões, sendo R\$ 34,8 bilhões em fundos multimercado. (Fonte: Relatório Anbima - março 2021)

Oferece gestão ativo estratégica, com atenção nas mudanças nos mercados locais e internacionais, contando com equipe de especialistas atuando ativamente para adequar a composição dos fundos, com o objetivo de superar os índices de referência do mercado.

O Gestor apresenta um portfólio completo com opções de fundos de investimentos para todos os perfis de investidores, com oferta de produtos de investimentos previdenciários, fundos de ações, renda fixa, cambiais, fundos imobiliários, multimercados e fundo de fundos.

Além disso, recebeu a qualificação de “gestão excelente” pela Moody’s (MQ1), com rigoroso controle de risco sobre todas as carteiras e fundos de investimento, em 06 de maio de 2020.



5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

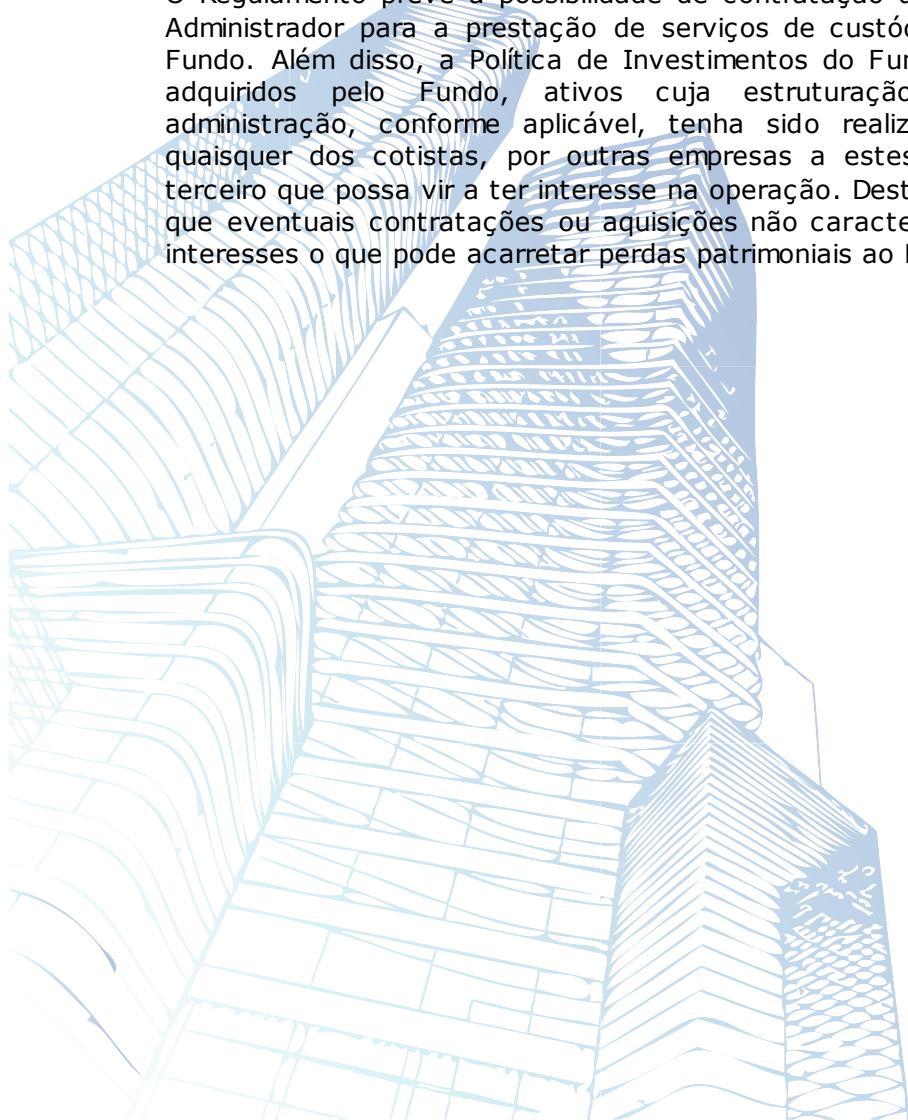
Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco Relativo a Importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, o rendimento das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Risco de conflito de interesses.

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Fatores Macroeconômicos Relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Variáveis exógenas acima descritas poderão impactar a rentabilidade do Fundo e consequentemente poderá impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo, a partir de sua vigência.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (iii) o fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo, podendo impactar a rentabilidade do fundo, e consequentemente impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de

determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente e consequentemente as Cotas do Fundo poderão ser impactadas negativamente, podendo causar perdas para os Investidores. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos integrantes da carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, podendo impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá impactar de forma adversa as Cotas, podendo causar perdas para os Investidores.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas, podendo causar perdas para os Investidores.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez, podendo causar perdas para os Investidores.

Riscos de alterações da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e

órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, consequentemente impactar as Cotas do Fundo e os Investidores. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro, e que podem afetar direta ou indiretamente os rendimentos que o Fundo venha a obter das sociedades que possua participação. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos

Determinados Ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo

devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente o Fundo, consequentemente as Cotas e os Investidores.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos da Pandemia do Covid-19.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde - OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

As medidas de combate ao Covid-19 resultaram e podem continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo, consequentemente as Cotas do Fundo poderão ser afetadas, podendo ocasionar perdas aos Investidores.

Riscos relacionados a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais

serviços e o preço das cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos e consequentemente o rendimento dos Investidores.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de conflito de interesses.

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos, podendo impactar o Fundo e consequentemente impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, podendo impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá impactar de forma adversa os Investidores.

Revisões e/ou atualizações de projeções.

O Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas, deste modo podendo afetar de forma adversa o Fundo e consequentemente os Investidores.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo.

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo, o que poderá impactar o rendimento da Cotas e dos Investidores.

Risco de disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, desta forma esses cotistas poderão ser impactados de forma negativa, por conta de sua diluição.

Risco relativo à concentração de cotas subscritas.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Oferta do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações no Fundo diluídas. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

Risco de Desapropriação e de Sinistro.

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal

valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices, assim o Fundo poderá ser afetado de forma adversa, e consequentemente o afetar negativamente o rendimento das Cotas e dos Investidores.

Risco das Contingências Ambientais.

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo, e consequentemente afetar negativamente a rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, consequentemente podendo impactar de forma negativa os cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos.

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco Relativo a Importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, o rendimento das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Risco relativo ao estudo de viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo

A propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos-Alvo subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas,

cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum para Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas, o que poderá afetar adversamente o rendimento do Fundo, e consequentemente o rendimento das Cotas e daqueles auferidos pelos investidores. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá causar perdas para os Investidores.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder.

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada ao Administrador não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente impactar os cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, o que poderá impactar de forma adversa o rendimento do fundo, e consequentemente impactar de forma adversa o cotista.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta.

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas, o que poderá afetar de forma adversa o Fundo e consequentemente o cotista.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes.

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade do Fundo, e consequente afetar de forma adversa o rendimento das Cotas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões.

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da AGE de Conflitos de Interesses. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas, o que inclui a aprovação referente à AGE de Conflitos de

Interesses, conforme especificada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 40 deste Prospecto Preliminar. Quando da realização da AGE de Conflitos de Interesses, convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da AGE de Conflitos de Interesses.

Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo.

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou o Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472, o que poderá afetar o Fundo e consequentemente o Investidor.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo.

Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização

de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima.

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente à Captação Mínima. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, o que poderá afetar forma adversa o Fundo, e consequentemente afetar o Cotista.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração da Carteira do Fundo” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e consequentemente impactar os cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Cotas.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Cotas no mercado secundário e consequentemente afetar os cotistas.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá afetar os cotistas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente o rendimento das Cotas.

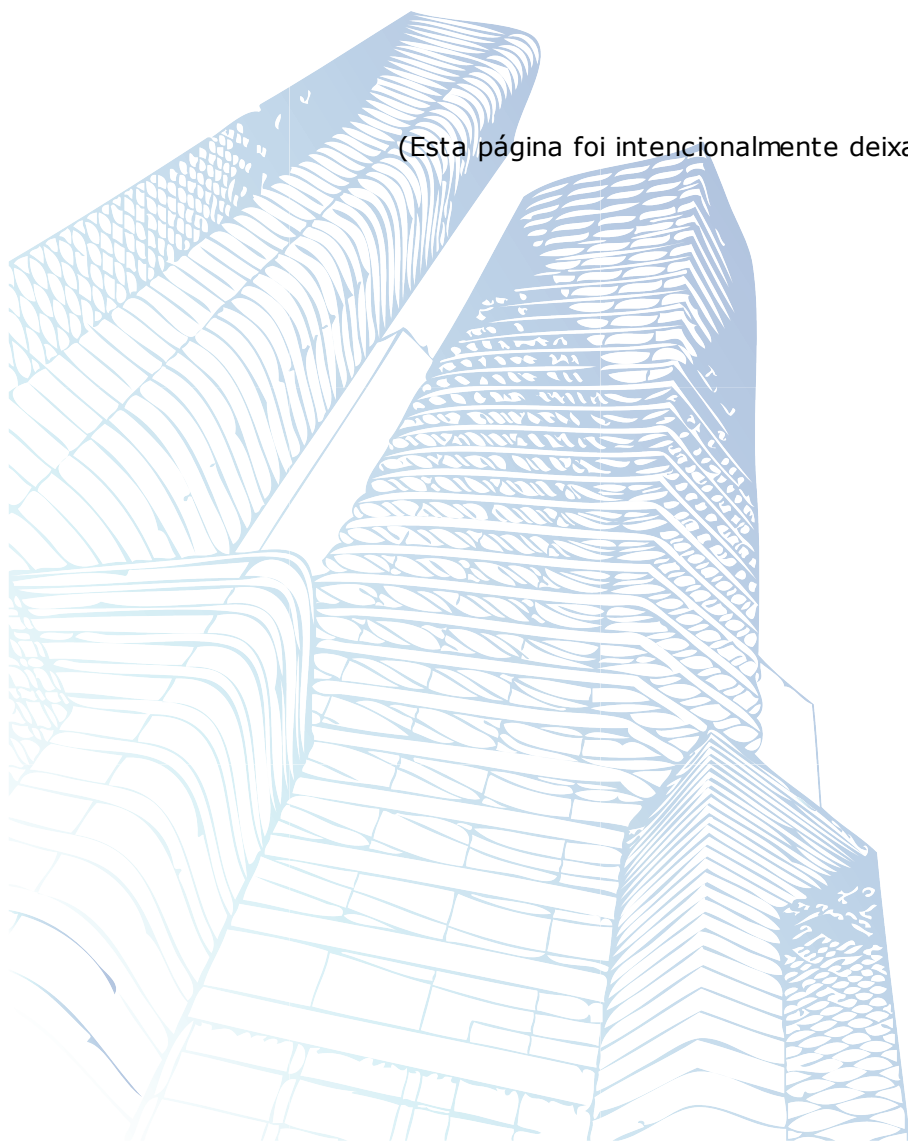
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os Ativos venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados, e consequentemente poderá afetar os cotistas.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção "Procedimento de distribuição" na página 49 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento, o que poderá afetar de forma adversa os cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em mais de 20 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em março de 2021, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$1,8 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo ranking Valor 1000 divulgado em 2019 (por ativos totais). Em março de 2021, a gestão de recursos de terceiros totalizava R\$315,6 bilhões e a carteira de crédito expandida somava R\$128,1 bilhões.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto à empresas e fundos em processos de venda – parcial ou integral – e aquisições, tendo conduzido relevantes operações tais como a venda da Lotten Eyes para a Amil (2016), assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore (2018), assessoria exclusiva na venda de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX (2020), assessoria exclusiva na venda do Hospital Leforte para a Dasa (2020), assim como assessoria exclusiva na venda da BrScan para Serasa Experian (2021), assessoria exclusiva da venda da Vindi para a Locaweb (2021), assessoria da Petro Rio na compra de participação da BP no campo de Wahoo (2021), assessoria exclusiva da Daviso na venda para a Viveo (2021) e assessoria exclusiva da Safra Corretora na compra do Credit Agricole Brasil (2021).

Fundos de Investimento Imobiliário: assessorou no lançamento de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) da BlueMacaw (2019), Autonomy (2020), VBI (2020), Mogno (2020), Pátria (2020), J. Safra (2020) e RBR (2021), como também dos Fundos de Investimento em Participações de Infraestrutura (FIP-IE) do BTG Pactual (2020) e da Perfin (2020).

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em março de 2021, possuía aproximadamente R\$105,3 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado. Destacamos a participação do Banco Safra, em 2020, como coordenador nas ofertas de Debêntures da Rumo, CRA da Raízen, CRA da BRF, Bond do Banco Votorantim, Debêntures da Gasmig, Debêntures e CRI da B3 e Debêntures da Eletrosul.

Mercado de Capitais (Renda Variável): em 2020, os principais destaques do Safra foram a participação nas ofertas subsequente de ações (Follow-On) de Via Varejo, Lojas

Americanas e Rumo, totalizando R\$18,7 bilhões, assim como a participações nas ofertas públicas iniciais (IPOs) de Aura Minerals, Aeris, Melnick, Grupo Mateus e Rede D'Or São Luiz, totalizando R\$18,2 bilhões. Em 2021, o Safra teve participação na oferta subsequente de ações de Petro Rio e o re-IPO da Dasa, totalizando R\$5,7 bilhões movimentados, e nas ofertas públicas iniciais (IPOs) de CSN Mineração, Mater Dei e Petro Reconcavo, bem como no spin-off e listagem do Assaí, totalizando R\$7,6 bilhões.

Coordenador – GENIAL INVESTIMENTOS

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Genial desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu app e website (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R\$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R\$ 6,6 bi de ações e títulos de dívida sob custódia.

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R\$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.

Desde que passou a fazer parte do Grupo Genial, a Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que neste último encerrou o ano de 2019 na 3ª (terceira) posição no Ranking de Distribuição e o Plural (atualmente Banco Genial), seu grupo controlador, na 2ª (segunda) posição no Ranking de Originação, ambos divulgados pela ANBIMA.

Coordenador – BANCO MODAL

O Banco Modal nasceu há 25 anos, focado em investimentos e coordenação de operações no mercado nacional, estabelecendo parcerias estratégicas com agentes financeiros locais e internacionais.

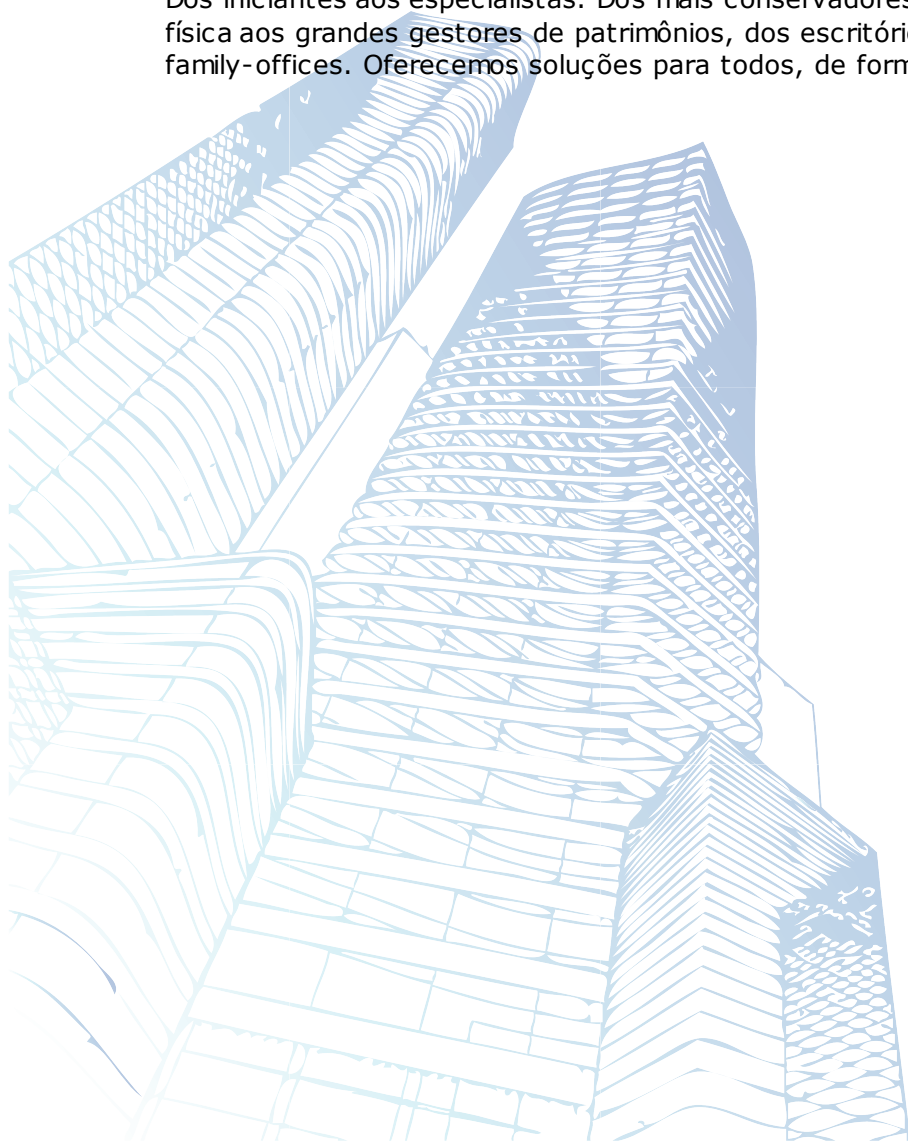
Essa história teve início com a transformação da Modal DTVM. Em 1996, o banco obteve a autorização para se transformar em banco múltiplo com carteira comercial e de banco de investimentos.

Em 2018 surgiu o modalmais: uma das primeiras plataformas de investimento integrada a um banco digital. De forma prática e integrada, oferecemos uma ampla base de produtos e serviços bancários associados a uma plataforma completa de investimentos, para que os objetivos dos investidores sejam realizados em um só lugar.

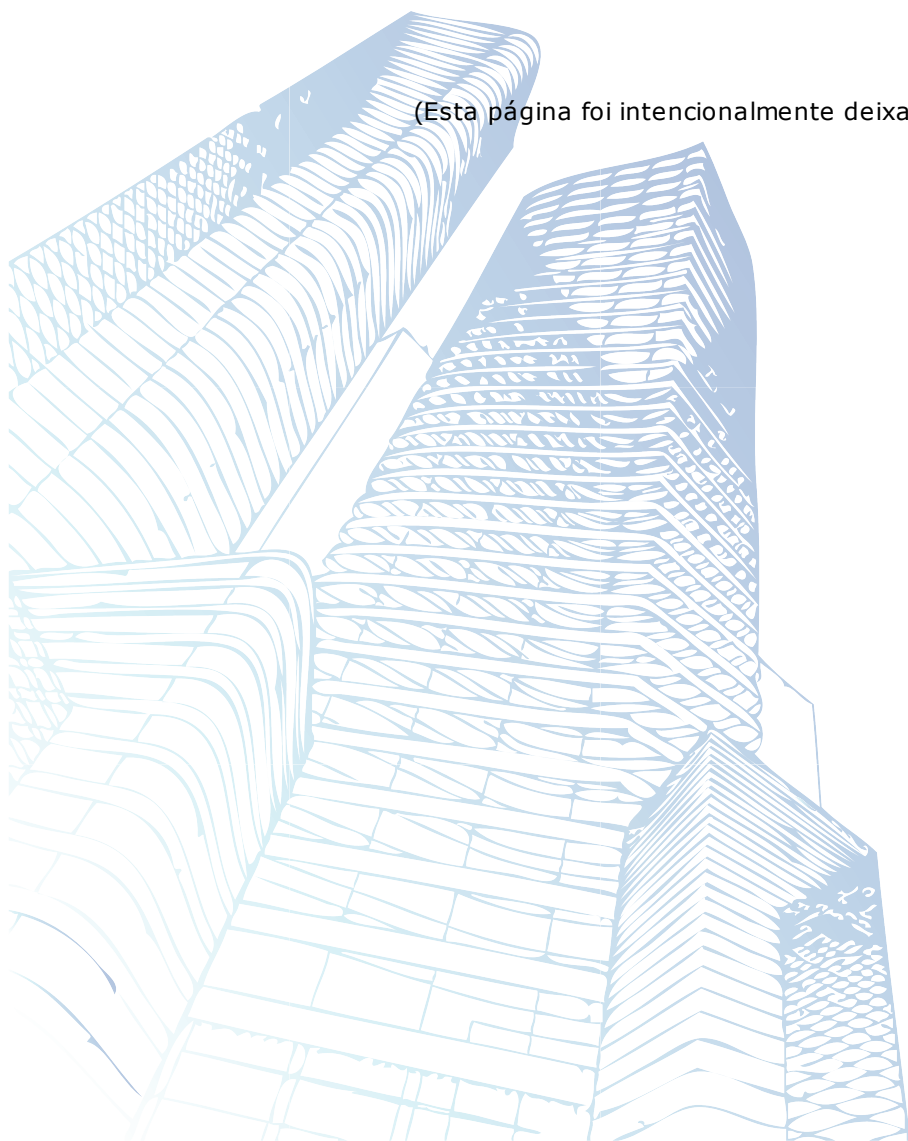
O modalmais nasceu com uma arquitetura tecnológica, estrategicamente desenhada de maneira integrada desde sua concepção, que faz com que estejamos sempre posicionados para aproveitar as novidades e transformações digitais do setor.

Mas o modalmais não busca apenas democratizar acesso a produtos de investimentos. Vemos a educação financeira como um importante fator transformacional em nosso setor. Assim, o objetivo é mais do que oferecer exclusividade e amplo portfólio, mas combiná-los à inteligência financeira personalizada por meio de conteúdos educacionais de qualidade via plataforma digital ou assessoria financeira direta – pois sabemos que conhecimento financeiro e investimentos andam juntos.

Dos iniciantes aos especialistas. Dos mais conservadores aos mais agressivos. Da pessoa física aos grandes gestores de patrimônios, dos escritórios de agentes autônomos até os family-offices. Oferecemos soluções para todos, de forma personalizada e diferenciada.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu grupo econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

Relacionamento entre Administrador, Escriturador, o Coordenador Líder e o Gestor

O Administrador, o Escriturador, o Coordenador Líder e o Gestor pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Gestor é o responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento do Administrador, Escriturador e Coordenador Líder com o Custodiante

O Administrador, o Escriturador, o Coordenador Líder e o Custodiante pertencem ao mesmo grupo econômico. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento do Administrador, Escriturador e Coordenador Líder com a Genial

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Administrador, o Escriturador e o Coordenador Líder e a Genial relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

Relacionamento do Administrador, Escriturador e Coordenador Líder com o Grupo Modal

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Administrador, o Escriturador e o Coordenador Líder e a Modal relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

Relacionamento do Gestor com a Genial

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Genial atua como distribuidor de fundos do Gestor. Não existem relações societárias entre as partes.

Relacionamento do Gestor com o Grupo Modal

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Modal atua como distribuidor de fundos do Gestor. Não existem relações societárias entre as partes.

Relacionamento do Custodiante com a Genial

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Custodiante e a Genial relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

Relacionamento do Custodiante com o Grupo Modal

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Custodiante e a Modal relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

Relacionamento da Genial com o Grupo Modal

Na data deste prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Grupo Modal e a Genial relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

Relacionamentos do Auditor Independente

Conforme exigido pela regulamentação aplicável, o Auditor Independente não pertence ao mesmo grupo econômico de quaisquer outras partes da Oferta, apesar de manter relações comerciais em relação à prestação de serviços de auditoria para sociedades do grupo econômico das partes envolvidas na Oferta e/ou veículos de investimento administrados, geridos ou distribuídos pelas partes da Oferta. Entendemos que tais relações comerciais não implicam em situação de potencial conflito de interesses.

Conflitos de Interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento entre Partes” na página 109 deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse. Não obstante, o Administrador, os Coordenadores da Oferta e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes da presente Oferta e de suas respectivas atuações com relação ao Fundo, incluindo em decorrência da aquisição dos Ativos Alvo descritos na seção “Destinação dos Recursos” na página 40 deste Prospecto.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, conforme abaixo descritos, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

Desta forma, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há potencial conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Para mais informações acerca dos riscos de potenciais conflitos de interesses, vide os Fatores de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” e “Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder” na página 98, respectivamente, deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO A - ATO DO ADMINISTRADOR

**Safra**

Conforme Lei 13.874/19, ICVM 615/19, Ofício Circular 11/19 e Ato Declaratório COCAD 1/20, esse documento fica dispensado de registro em cartório.

PRIMEIRO ADITIVO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **SAFRA SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2.100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº. 06.947.853/0001-11, ("**Atual Administradora**"), considerando que até a presente data o Fundo (conforme abaixo definido) não iniciou suas atividades, **RESOLVE**:

- I. Aprovar a transformação do JSAF 1.041 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO de um fundo de investimento multimercado para um fundo de investimento imobiliário, a ser regido nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- II. Em razão da deliberação acima, alterar a denominação do fundo de investimento de **JSAF 1.041 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.085.661/0001-07, para **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**;
- III. Alterar a Atual Administradora para o novo administrador **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20, ("**Novo Administrador**");
- IV. O Novo Administrador aceita desempenhar as funções de administração do Fundo, na forma do seu Regulamento (conforme definido abaixo), neste ato aprovado, sendo representada por seu Diretor responsável;
- V. Aprovar o novo regulamento do Fundo, que faz parte integrante deste instrumento, como Anexo I ("**Regulamento**");
- VI. Aprovar a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Avenida Paulista, 2.100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28, para atuar como coordenador líder da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Coordenador Líder**"), sendo certo que a oferta poderá contar também com outras instituições intermediárias.
- VII. Aprovar a realização da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Cotas**" e "**Emissão**", respectivamente) para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme





Safra

alterada ("Instrução CVM 400"), a ser aprovada pela CVM, com as seguintes principais características ("Oferta"):

- a. Valor da Emissão: a Emissão será de, inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), se emitidas, observada a possibilidade de distribuição parcial, conforme abaixo descrita ("**Valor da Emissão**");
- b. Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de Cotas a serem emitidas é de, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;
- c. Preço de Emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) por Cota;
- d. Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades Administrador de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem mil reais), que equivale à quantidade mínima de 10.001 (dez mil e uma) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) pedido(s) de reserva durante o período a ser indicado nos documentos da oferta, junto a uma única instituição participante da oferta, observada a aplicação inicial mínima de R\$ 1.000,00 (mil reais) e a aplicação máxima por investidor não institucional de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- e. Destinação dos Recursos: A Oferta será destinada para a aquisição de Ativos-Alvo e Outros Ativos, de acordo com a política de investimentos do Fundo (nos termos do Regulamento);
- f. Distribuição e Negociação: As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"); e (ii) negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.
- g. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os



Safra

procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão;

- h. Aplicação Inicial Mínima: A aplicação inicial mínima por investidor é de 10 (dez) Cotas, em valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), observadas as disposições pertinentes ao rateio previstas no contrato de distribuição da Oferta;
- i. Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das cotas, observado o montante mínimo de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas ("**Captação Mínima**"). Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente à Captação Mínima até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM 472 e a Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior à Captação Mínima, mas não correspondente ao Valor da Emissão, o Novo Administrador poderá deliberar pela manutenção da oferta e realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor; e
- j. Lote Adicional: no caso de excesso de demanda, o Valor da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), em virtude de lote adicional; e

VIII. Aprovar a celebração de todos os documentos pertinentes, bem como a execução de todas as medidas necessárias à (i) atualização dos dados cadastrais do Fundo perante os órgãos públicos competentes; (ii) concretização da Primeira Emissão e da Oferta; e (iii) operacionalização do Fundo.

Neste ato, consolida-se o Regulamento do Fundo, que passa a vigorar, a partir desta data, conforme a redação do Anexo, que faz parte deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

São Paulo, 1 de junho de 2021.

Marcos Lima Monteiro

Luiz Antonio Navarro Lima

Marcos Lima Monteiro

Luiz Antonio Navarro Lima

**SAFRA SERVIÇOS DE
ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA LTDA.**
Atual Administradora

BANCO J. SAFRA S.A.
Novo Administrador





**REGULAMENTO DO
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME 42.085.661/0001-07

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo presente regulamento, os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, ou qualquer outra que venha a substituí-la, pelo Código ANBIMA e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º – O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

Parágrafo 2º – Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Anexo I ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos-Alvo, conforme definidos no parágrafo 1º do artigo 8º abaixo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos, conforme definidos no parágrafo 2º do artigo 8º abaixo.

Parágrafo Único - O FUNDO destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pelo Banco J. Safra S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20 doravante designado ADMINISTRADOR.





Artigo 4º - O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, no exercício de suas respectivas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO.

Artigo 5º - Nos termos deste Regulamento e observadas as atribuições do GESTOR, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como para (i) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive ações, recursos e exceções, (ii) representação do FUNDO, em juízo e fora dele, e (iii) abertura e movimentação de contas bancárias.

Artigo 6º - A carteira do FUNDO será gerida pelo Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010, doravante designado GESTOR.

Artigo 7º - Caberá ao GESTOR, exclusivamente e sem necessidade da anuência dos cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos e de eventuais Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos), ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, conforme disposto na Política de Investimentos e no artigo 21 deste Regulamento.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 8º - Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo GESTOR, segundo política de investimentos definida neste artigo 8º e no art. 9º deste Regulamento ("Política de Investimento").

Parágrafo 1º - Observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação do seu patrimônio líquido, prioritariamente, nos ativos alvo abaixo listados (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular):

- I. cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;



**Safra**

III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e

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

Parágrafo 2º - Observado o disposto no Parágrafo 1º acima, o FUNDO poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

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

II. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

III. letras hipotecárias;

IV. letras de crédito imobiliário;

V. letras imobiliárias garantidas; e

VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

Parágrafo 3º - Para os fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos, o FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento de Atuação "Títulos e Valores Mobiliários".

Parágrafo 4º - No que se refere aos Ativos-Alvo e às cotas de fundos de investimento em participações (FIP), o FUNDO deverá adquirir estes, prioritariamente, quando aplicável, em ofertas públicas ou no mercado secundário, observada a necessidade de sempre estarem listados em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 5º - Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pelo FUNDO, de outros títulos e valores mobiliários.





Parágrafo 6º - As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pelo GESTOR, observado o disposto no parágrafo 9º abaixo.

Parágrafo 7º - Observado os valores mobiliários previstos no §6º do Art. 45 da Instrução CVM 472/08 ou regulamentações que venham a ampliar ou restringir este conceito, que não estão sujeitos a regra de concentração, o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §5º do Art. 45 da Instrução CVM 472/08 ou regulamentação que venha a substituí-la.

Parágrafo 8º - O FUNDO 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 do FUNDO.

Parágrafo 9º - O FUNDO 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. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, o FUNDO poderá, independente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição doadora e/ou tomadora, de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) e das cotas de Fundos de Investimentos em Participações (FIP), desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Artigo 9º - Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO prevista neste capítulo, e, em todos os casos, desde que observada a classificação do FUNDO conforme prevista no parágrafo 3º do Artigo 8º acima, e, ainda, exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira do FUNDO imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos ("Ativos Imobiliários").

Parágrafo 1º - Os Ativos Imobiliários a serem eventualmente incluídos na carteira do FUNDO, nos termos do *caput*, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do





artigo 45 da Instrução CVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - Os Ativos Imobiliários mencionados no *caput* poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO V - DAS COTAS

Artigo 10 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO 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.

Parágrafo 2º - Os cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto ao ADMINISTRADOR ou, conforme aplicável, o Agente Escriturador.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. Ainda, o cotista não poderá requerer a amortização de suas cotas.

Parágrafo 4º - O titular de cotas do FUNDO:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 5º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, a tributação do FUNDO será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.





Parágrafo 6º - O FUNDO não possui taxa de ingresso ou saída. Quando da realização de emissões e ofertas de novas cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva oferta poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, independente de atendido do mínimo ou não da oferta, observado que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 11 - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar, conforme orientações do GESTOR, por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, mediante prévia aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, conforme aplicável.

Parágrafo 2º - Na hipótese de emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO 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 do FUNDO; 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. Nesse caso, caberá ao ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

Parágrafo 3º - 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 pelo ADMINISTRADOR, 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.





Parágrafo 4º - O direito de preferência referido no Parágrafo 3º acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida no instrumento particular emitido pelo ADMINISTRADOR que aprovar a nova emissão. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os cotistas poderão ceder seus respectivos direito 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.

Parágrafo 5º - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 7º - Os custos relacionados às novas ofertas poderão ser arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos oriundos de tais taxas serão utilizados para arcar com os custos relacionados à oferta.

Parágrafo 8º - Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pelo FUNDO, conforme previsto no documento de aceitação da oferta em questão deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Parágrafo 9º - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o ADMINISTRADOR poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 12 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.





Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, títulos públicos e eventuais Ativos Imobiliários, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Parágrafo 3º - O GESTOR poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao ADMINISTRADOR a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço previstos no artigo 14 abaixo ou demais encargos do FUNDO. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos aqui previstos não vinculará o GESTOR e o ADMINISTRADOR com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 5º - Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, em prazo inferior ao acima estabelecido, e sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, ou posteriores, ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Parágrafo 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.



**Safrá**

CAPÍTULO VIII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para representar o FUNDO em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, bem como praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, em observância ao disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e nas demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR é responsável pela contratação, em nome do FUNDO, de seus prestadores de serviços e realizará a análise prévia quanto ao cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis ao referido prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo FUNDO, administrando e dispondo destes na forma e para os fins estabelecidos na legislação aplicável ou neste Regulamento.

Artigo 14 - Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR, mediante orientação do GESTOR, poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados, desde que sejam devidamente habilitados, por terceiros e/ou pelo próprio ADMINISTRADOR ou empresas a ele ligadas, sendo que, neste último caso, desde que mediante a aprovação de critérios mínimos de elegibilidade a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas realizada previamente à efetivação de tais contratações.





Parágrafo 2º - É vedado ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao eventual consultor especializado contratado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao consultor especializado, se houver, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 - O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos; e
- V. auditoria independente.

Parágrafo 1º - As despesas com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do FUNDO. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II e III do *caput* devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR com a utilização da Taxa de Administração.

Artigo 16 - Sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, conforme orientação do GESTOR, de acordo com a política de investimentos do FUNDO;
- II. 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 do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:





- a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, inclusive exercendo o direito de voto em assembleias de ativos que compõem o patrimônio do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;





VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término de tal procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventual prospecto de oferta pública de distribuição, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sobre sua responsabilidade.

Artigo 17 – É vedado ao ADMINISTRADOR no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;





VIII. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou consultor especializado, se aplicáveis, ou entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 9º acima;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e e nos casos em que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;

XII. 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 o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único – As vedações previstas nos incisos acima não impedem a realização das operações previstas no parágrafo 9º do artigo 8º acima.

Artigo 18 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do FUNDO;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III. Valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.



**Safrá**

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: **a.** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e **b.** por atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO 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.

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 19 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração e/ou à gestão da carteira do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

Artigo 21 - O GESTOR, no âmbito das atividades de gestão do FUNDO, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo FUNDO em Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e





acompanhar, em nome do FUNDO, os Ativos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Artigo 22 - Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades, observado o disposto no Parágrafo 1º abaixo:

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral 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;
- II. Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- III. Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, Outros Ativos e, caso aplicável, em Ativos Imobiliários;
- IV. Acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e eventuais Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do FUNDO dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável;
- V. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo FUNDO e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o ADMINISTRADOR, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;
- VI. Com relação a eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO, orientar o ADMINISTRADOR a respeito de eventual desinvestimento em tais Ativos Imobiliários, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial de tais eventuais Ativos Imobiliários, e determinar as diretrizes a serem seguidas pelo ADMINISTRADOR no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos eventuais Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos eventuais Ativos Imobiliários, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos eventuais Ativos Imobiliários do FUNDO, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos





eventuais Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

VII. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do FUNDO;

VIII. Realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

IX. Representar o FUNDO e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo FUNDO, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao FUNDO;

X. Representar o FUNDO e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO;

XI. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

XIII. Orientar o ADMINISTRADOR, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do FUNDO, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Ativos e/ou eventuais Ativos Imobiliários e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais Ativos Imobiliários;

XIV. Enviar ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FUNDO, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

XV. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR.





Parágrafo 1º - Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo GESTOR do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao FUNDO, o ADMINISTRADOR outorga ao GESTOR plenos poderes para que exerça as atribuições previstas neste artigo, sob sua supervisão, em relação aos Ativos. O ADMINISTRADOR deverá outorgar ao GESTOR procuração conferindo tais poderes de representação do FUNDO ao GESTOR, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

Parágrafo 2º - As vedações previstas no artigo 17 acima também se aplicam ao GESTOR.

CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 23 – O FUNDO pagará, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08. A Taxa de Administração compreenderá a remuneração a ser paga ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, conforme o caso, pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente a partir do início das atividades do FUNDO, considerada a primeira integralização de Cotas do FUNDO, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, e será paga mensalmente pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, como o GESTOR.

Artigo 24 – Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração anteriormente mencionada, o GESTOR fará jus à Taxa de Performance ("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 ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Parágrafo 1º - A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:





$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Correção})] \}$

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.
- Data de Apuração = até 10º Dia Útil de julho ou janeiro de cada ano.
- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, 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. 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: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance})} - 1]$. 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.
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO 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:

$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$

Onde:





- Distribuições Atualizadas = Σ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção *pro rata temporis* do Período de Apuração)]

Onde:

- 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.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo FUNDO, incluindo a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - 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 do FUNDO, 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.

Parágrafo 4º - Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O GESTOR 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 no parágrafo 1 acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Parágrafo 7º - A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR





- Distribuições Atualizadas = Σ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção *pro rata temporis* do Período de Apuração)]

Onde:

- 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.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo FUNDO, incluindo a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - 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 do FUNDO, 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.

Parágrafo 4º - Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O GESTOR 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 no parágrafo 1 acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Parágrafo 7º - A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR





Artigo 25 - O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão ser substituídos, 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 (exceto no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- (c) renúncia (exclusivamente no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias;
- (d) regime especial de administração temporária (RAET), intervenção ou liquidação extrajudicial; ou
- (e) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, por qualquer motivo, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO, no caso de destituição do ADMINISTRADOR e não substituição tempestiva nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento e/ou renúncia do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu(s) respectivos(s) substituto(s), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, ou em qualquer outro prazo máximo previsto em lei, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou, ainda, à CVM, neste caso, a referida convocação. No caso de a Assembleia Geral de Cotistas a que se refere este parágrafo: (a) não nomear um substituto para o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, ou (b) não tiver quórum suficiente, observado o disposto neste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do ADMINISTRADOR e/ou o





GESTOR ou a liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará outra Assembleia Geral de Cotistas que deverá ocorrer num prazo máximo de 15 (quinze) dias, ou em qualquer outro prazo máximo previsto em lei, a contar da data da primeira Assembleia Geral de Cotistas, para decidir sobre a substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR ou a liquidação do Fundo. Com relação ao GESTOR, caso (i.1) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo gestor na data de sua realização, ou (i.2) o novo gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 15 (quinze) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, caberá exclusivamente ao ADMINISTRADOR a assunção de referidas obrigações, fazendo jus, inclusive, à remuneração correspondente, independentemente de nova deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas. Com relação ao ADMINISTRADOR, caso (ii.1) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii.2) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 15 (quinze) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o ADMINISTRADOR deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 15 (quinze) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o ADMINISTRADOR poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

- (a) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser comunicados por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;
- (b) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada pelo ADMINISTRADOR, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, o ADMINISTRADOR deverá, caso solicitado pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, disponibilizar aos cotistas, via website do ADMINISTRADOR, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pelo ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, 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 pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; e
- (c) no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o





caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do FUNDO.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

Parágrafo 6º - Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, os valores devidos a título de Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao ADMINISTRADOR a esse título, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo ADMINISTRADOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 8º - Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do ADMINISTRADOR, sem Justa Causa, o ADMINISTRADOR receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da parcela da Taxa de Administração paga pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR").

Parágrafo 9º - Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do GESTOR, os valores devidos a título de remuneração de gestão, incluída na Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao GESTOR a esse título, e de Taxa de Performance serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo GESTOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 10 - Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do GESTOR, sem Justa Causa, o GESTOR receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da remuneração de gestão, incluída como parcela da Taxa





de Administração, paga pelo FUNDO ou pelo ADMINISTRADOR, conforme o caso, ao GESTOR, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição. Adicionalmente, na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do GESTOR, sem Justa Causa, será devido ainda: (i) toda a Taxa de Performance apurada até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, de forma *pro rata temporis*; (ii) os resultados que vierem a ser obtidos pelo FUNDO nos 36 (trinta e seis) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), a título de Taxa de Performance, será pago apenas ao GESTOR do FUNDO que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "Indenização por Descontinuidade do GESTOR").

Parágrafo 11 - Para os fins dos parágrafos 8º e 10 acima, considerar-se-á "Justa Causa" uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, reconhecendo 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.

Parágrafo 12 - Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Renúncia Justificada" a renúncia pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR dos respetivos serviços prestados ao FUNDO nos termos deste Regulamento em razão de redução, sem o prévio e expresso consentimento, conforme o caso, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, da Indenização por Descontinuidade do Administrador ou da Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 13 - A Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR e/ou a Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme o caso, será abatida do valor apurado com base na Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, conforme o caso, prevista no Regulamento do FUNDO quando do ingresso do substituto, podendo o prazo previsto no parágrafo 8º ou no parágrafo 10 acima ser estendido até que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR substituído receba o valor total da Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR ou a Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme o caso, na hipótese da nova Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance, conforme o caso, ser inferior à devida ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR substituído, não acarretando assim aumento de encargos ao FUNDO e seus cotistas.





Parágrafo 14 - No caso de renúncia pelo ADMINISTRADOR sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do FUNDO, conforme autoriza o artigo 47, inciso X, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 26 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º do artigo 24 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º do artigo 25 acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 27 – A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento. Adicionalmente, fica estabelecido que a Justa Causa relativa ao GESTOR ou ao ADMINISTRADOR, individualmente, não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. Para fins deste item, o GESTOR não poderá ser destituído por Justa Causa em eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei. Ademais, Justa Causa causada individualmente pelo ADMINISTRADOR não constituirá um motivo para a destituição do GESTOR por Justa Causa e vice-versa.





Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR e/ou GESTOR responderão, de forma individual e não solidária, de acordo com suas respectivas esferas de atribuições, por eventuais prejuízos causados aos cotistas em razão de condutas comprovadamente contrárias à lei, a este Regulamento e à regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível, em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º - A divulgação de informações referidas neste artigo 28 deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (www.safrasset.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.





Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo 28 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, devendo enviar ainda as seguintes informações eventuais:

- I. edital de convocação, proposta da administração, bem como os documentos indicados na legislação vigente no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º - Considera-se relevante, para efeitos do inciso III do parágrafo 4º acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS





Artigo 29 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- III. Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no artigo 11 acima;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. Dissolução, transformação e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.





Parágrafo 3º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão eleger, no máximo, um representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, cujo mandato será de um ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 4º - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto neste parágrafo 4º e no parágrafo 5º, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Dependem da aprovação qualificada por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII deste artigo.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso IX deste artigo, dependerá do quórum de aprovação de maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. Sendo que, a pessoa natural ou jurídica que exercer as funções de representante dos cotistas, deverá atender aos requisitos estabelecidos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, bem como observar as competências e obrigações descritas nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 30 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 31 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada cotista, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia, observada a possibilidade de consulta formal prevista no artigo 33 abaixo.

Parágrafo 1º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se





admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º - A primeira convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência e no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deverá ser realizada com 15 (quinze) dias de antecedência.

Parágrafo 3º - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR informará no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 7º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.





Parágrafo 9º - Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do FUNDO em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 32 – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 1º - O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na legislação vigente, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 2º - O percentual de que trata o *caput* deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 5º do artigo 31 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 33 – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e de reunião de cotistas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico e/ou outros meios eletrônicos disponíveis dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, ou ainda, por outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as hipóteses de quórum qualificado nos termos do parágrafo 4º do artigo 29 e do artigo 44, bem como as formalidades dos artigos 31 e 32 acima, e do artigo 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 34 – A Assembleia Geral de cotistas instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.





Artigo 35 – As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas, por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco ou cujas cotas estejam impedidas de votar (inclusive nas hipóteses de conflito de interesses), nos termos da regulamentação aplicável, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 44 e 46 abaixo e artigo 29, parágrafos 4º e 5º acima.

Parágrafo 1º – As disposições constantes do Artigo 35 acima não implicam na vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que sejam fundos e/ou carteiras administradas pelo mesmo administrador e/ou geridos pelo próprio ADMINISTRADOR do FUNDO e/ou empresas a ele ligadas.

Parágrafo 2º - Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR e escolha de seu respectivo substituto, ou dos demais prestadores de serviço do FUNDO; ou (iii) alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08, sem prejuízo da possibilidade de caracterização de uma Renúncia Justificada.

Artigo 36 – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência.

Artigo 37 – O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, ou ainda, por outros meios admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR





o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO pode exigir, a seu critério e conforme a necessidade de comprovação de representação:

- I. Reconhecimento da firma e/ou abono bancário do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 38 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO:

- I. o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;





V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo 1º - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos do *caput*;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 39 - Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as Assembleias Gerais de Cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

CAPÍTULO XV - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 40 – Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

Parágrafo único - A íntegra dos fatores de risco a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, bem como eventuais prospectos de distribuição pública, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Artigo 41 – As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XVI - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO





Artigo 42 – Constituem encargos do FUNDO:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance descritas neste Regulamento;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. Gastos de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do FUNDO, (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e (c) formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;





- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 43 – O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

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

Parágrafo 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XVIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 44 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO, o GESTOR e o consultor especializado, caso haja, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08,





dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIX - DA CUSTÓDIA

Artigo 45 – O FUNDO manterá contrato com o Custodiante, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Único - O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 46 – A dissolução e liquidação do FUNDO dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) ser partilhado entre os cotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 47 - Na hipótese de liquidação do FUNDO, 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 do FUNDO.

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

Artigo 48 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 46 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do





FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 46 acima.

Artigo 49 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 50 - Após a partilha do ativo, e consequente liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Parágrafo 2º - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 47 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 51 – A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pelo GESTOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico, a saber, www.safraasset.com.br.

CAPÍTULO XXIII - DA TRIBUTAÇÃO





Artigo 52 – Não há limitação de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, 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.

Artigo 53 – 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 (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) 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; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que Cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este Cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

Parágrafo 2º - Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 54 – O ADMINISTRADOR não será responsável, assim como não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados no artigo 53 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.



**Safrá****CAPÍTULO XIV - DO FORO**

Artigo 55 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 1 de junho de 2021.





ADMINISTRADOR	Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20.
Agente Escriturador	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
Assembleia Geral Ordinária de Cotistas	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12 deste Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas, exceto a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Ativos	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 1º do artigo 8º deste Regulamento
Ativos Imobiliário	Tem o significado atribuído no artigo 9º deste Regulamento.
Auditor Independente	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa a base de cálculo utilizada para apuração da Taxa de Administração, qual seja: (i) média diária do patrimônio líquido do FUNDO, referente ao mês anterior ao mês de pagamento da Taxa de Administração; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, algum índice de mercado, conforme enquadramento aplicável, e que exija que a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja calculada conforme este item (ii), como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº





Capital Autorizado	10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.
Capital Integralizado	Tem o significado atribuído no artigo 11 deste Regulamento.
CNPJ/ME	Valor das cotas subscritas e integralizadas na Data de Subscrição Inicial.
Código ANBIMA	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.
CRI	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
CVM	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
Custodiante	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
FII	Segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.
FUNDO	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
GESTOR	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
IGP-M	Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010.
	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas





Indenização por Descontinuidade do Administrador	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 8º, deste Regulamento.
Indenização por Descontinuidade do Gestor	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 10, deste Regulamento.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Justa Causa	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 11, deste Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 que lhe é atribuído no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento.
Regras e Procedimentos do Código ANBIMA	Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
Regulamento	Este Regulamento do FUNDO.
Renúncia Justificada	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 11 do artigo 25 deste Regulamento.
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 pelo ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, por meio de retenção do referido percentual, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 12 deste Regulamento.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e



**Safrá**

escrituração das cotas do FUNDO, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor de mercado do FUNDO, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do inciso I, do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Taxa de Performance

Remuneração adicional à Taxa de Administração anteriormente mencionada devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo 24 deste Regulamento.


Marcos Lima Montalvo
Luiz Antonio Navarro Lima

ANEXO B - REGULAMENTO



**REGULAMENTO DO
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME 42.085.661/0001-07

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo presente regulamento, os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, ou qualquer outra que venha a substituí-la, pelo Código ANBIMA e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

Parágrafo 2º - Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Anexo I ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos-Alvo, conforme definidos no parágrafo 1º do artigo 8º abaixo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos, conforme definidos no parágrafo 2º do artigo 8º abaixo.

Parágrafo Único - O FUNDO destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pelo Banco J. Safra S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20 doravante designado ADMINISTRADOR.



Artigo 4º - O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, no exercício de suas respectivas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO.

Artigo 5º - Nos termos deste Regulamento e observadas as atribuições do GESTOR, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como para (i) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive ações, recursos e exceções, (ii) representação do FUNDO, em juízo e fora dele, e (iii) abertura e movimentação de contas bancárias.

Artigo 6º - A carteira do FUNDO será gerida pelo Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010, doravante designado GESTOR.

Artigo 7º - Caberá ao GESTOR, exclusivamente e sem necessidade da anuência dos cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos e de eventuais Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos), ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, conforme disposto na Política de Investimentos e no artigo 21 deste Regulamento.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 8º - Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo GESTOR, segundo política de investimentos definida neste artigo 8º e no art. 9º deste Regulamento ("Política de Investimento").

Parágrafo 1º - Observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação do seu patrimônio líquido, prioritariamente, nos ativos alvo abaixo listados (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular):

- I. cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;



III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e

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

Parágrafo 2º - Observado o disposto no Parágrafo 1º acima, o FUNDO poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo ("Outros Ativos") e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

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

II. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

III. letras hipotecárias;

IV. letras de crédito imobiliário;

V. letras imobiliárias garantidas; e

VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

Parágrafo 3º - Para os fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos, o FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento de Atuação "Títulos e Valores Mobiliários".

Parágrafo 4º - No que se refere aos Ativos-Alvo e às cotas de fundos de investimento em participações (FIP), o FUNDO deverá adquirir estes, prioritariamente, quando aplicável, em ofertas públicas ou no mercado secundário, observada a necessidade de sempre estarem listados em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 5º - Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pelo FUNDO, de outros títulos e valores mobiliários.



Parágrafo 6º - As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pelo GESTOR, observado o disposto no parágrafo 9º abaixo.

Parágrafo 7º - Observado os valores mobiliários previstos no §6º do Art. 45 da Instrução CVM 472/08 ou regulamentações que venham a ampliar ou restringir este conceito, que não estão sujeitos a regra de concentração, o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §5º do Art. 45 da Instrução CVM 472/08 ou regulamentação que venha a substituí-la.

Parágrafo 8º - O FUNDO 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 do FUNDO.

Parágrafo 9º - O FUNDO 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. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, o FUNDO poderá, independente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição doadora e/ou tomadora, de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) e das cotas de Fundos de Investimentos em Participações (FIP), desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Artigo 9º - Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO prevista neste capítulo, e, em todos os casos, desde que observada a classificação do FUNDO conforme previsa no parágrafo 3º do Artigo 8º acima, e, ainda, exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira do FUNDO imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos ("Ativos Imobiliários").

Parágrafo 1º - Os Ativos Imobiliários a serem eventualmente incluídos na carteira do FUNDO, nos termos do *caput*, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do



artigo 45 da Instrução CVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - Os Ativos Imobiliários mencionados no *caput* poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO V - DAS COTAS

Artigo 10 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO 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.

Parágrafo 2º - Os cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto ao ADMINISTRADOR ou, conforme aplicável, o Agente Escriturador.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. Ainda, o cotista não poderá requerer a amortização de suas cotas.

Parágrafo 4º - O titular de cotas do FUNDO:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 5º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, a tributação do FUNDO será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.



Parágrafo 6º - O FUNDO não possui taxa de ingresso ou saída. Quando da realização de emissões e ofertas de novas cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva oferta poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, independente de atendido do mínimo ou não da oferta, observado que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 11 - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar, conforme orientações do GESTOR, por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, mediante prévia aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, conforme aplicável.

Parágrafo 2º - Na hipótese de emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO 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 do FUNDO; 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. Nesse caso, caberá ao ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

Parágrafo 3º - 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 pelo ADMINISTRADOR, 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.



Parágrafo 4º - O direito de preferência referido no Parágrafo 3º acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida no instrumento particular emitido pelo ADMINISTRADOR que aprovar a nova emissão. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os cotistas poderão ceder seus respectivos direito 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.

Parágrafo 5º - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 7º - Os custos relacionados às novas ofertas poderão ser arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos oriundos de tais taxas serão utilizados para arcar com os custos relacionados à oferta.

Parágrafo 8º - Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pelo FUNDO, conforme previsto no documento de aceitação da oferta em questão deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Parágrafo 9º - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o ADMINISTRADOR poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 12 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.



Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, títulos públicos e eventuais Ativos Imobiliários, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Parágrafo 3º - O GESTOR poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao ADMINISTRADOR a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço previstos no artigo 14 abaixo ou demais encargos do FUNDO. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos aqui previstos não vinculará o GESTOR e o ADMINISTRADOR com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 5º - Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, em prazo inferior ao acima estabelecido, e sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, ou posteriores, ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Parágrafo 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.



CAPÍTULO VIII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para representar o FUNDO em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, bem como praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, em observância ao disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e nas demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR é responsável pela contratação, em nome do FUNDO, de seus prestadores de serviços e realizará a análise prévia quanto ao cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis ao referido prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo FUNDO, administrando e dispondo destes na forma e para os fins estabelecidos na legislação aplicável ou neste Regulamento.

Artigo 14 - Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR, mediante orientação do GESTOR, poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - Os serviços a que se referem os Incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados, desde que sejam devidamente habilitados, por terceiros e/ou pelo próprio ADMINISTRADOR ou empresas a ele ligadas, sendo que, neste último caso, desde que mediante a aprovação de critérios mínimos de elegibilidade a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas realizada previamente à efetivação de tais contratações.



Parágrafo 2º - É vedado ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao eventual consultor especializado contratado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao consultor especializado, se houver, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 - O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos; e
- V. auditoria independente.

Parágrafo 1º - As despesas com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do FUNDO. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II e III do *caput* devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR com a utilização da Taxa de Administração.

Artigo 16 - Sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, conforme orientação do GESTOR, de acordo com a política de investimentos do FUNDO;
- II. 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 do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:



- a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, inclusive exercendo o direito de voto em assembleias de ativos que compõem o patrimônio do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;



VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término de tal procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventual prospecto de oferta pública de distribuição, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sobre sua responsabilidade.

Artigo 17 – É vedado ao ADMINISTRADOR no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;



VIII. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou consultor especializado, se aplicáveis, ou entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 9º acima;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e e nos casos em que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;

XII. 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 o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único – As vedações previstas nos incisos acima não impedem a realização das operações previstas no parágrafo 9º do artigo 8º acima.

Artigo 18 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do FUNDO;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III. Valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.



Artigo 19 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: **a.** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e **b.** por atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO 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.

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 19 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração e/ou à gestão da carteira do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

Artigo 21 - O GESTOR, no âmbito das atividades de gestão do FUNDO, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo FUNDO em Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e



acompanhar, em nome do FUNDO, os Ativos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Artigo 22 - Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades, observado o disposto no Parágrafo 1º abaixo:

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral 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;
- II. Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- III. Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, Outros Ativos e, caso aplicável, em Ativos Imobiliários;
- IV. Acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e eventuais Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do FUNDO dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável;
- V. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo FUNDO e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o ADMINISTRADOR, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;
- VI. Com relação a eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO, orientar o ADMINISTRADOR a respeito de eventual desinvestimento em tais Ativos Imobiliários, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial de tais eventuais Ativos Imobiliários, e determinar as diretrizes a serem seguidas pelo ADMINISTRADOR no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos eventuais Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos eventuais Ativos Imobiliários, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos eventuais Ativos Imobiliários do FUNDO, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos



eventuais Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

VII. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do FUNDO;

VIII. Realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

IX. Representar o FUNDO e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo FUNDO, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao FUNDO;

X. Representar o FUNDO e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO;

XI. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

XIII. Orientar o ADMINISTRADOR, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do FUNDO, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Ativos e/ou eventuais Ativos Imobiliários e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais Ativos Imobiliários;

XIV. Enviar ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FUNDO, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

XV. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR.



Parágrafo 1º - Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo GESTOR do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao FUNDO, o ADMINISTRADOR outorga ao GESTOR plenos poderes para que exerça as atribuições previstas neste artigo, sob sua supervisão, em relação aos Ativos. O ADMINISTRADOR deverá outorgar ao GESTOR procuração conferindo tais poderes de representação do FUNDO ao GESTOR, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

Parágrafo 2º - As vedações previstas no artigo 17 acima também se aplicam ao GESTOR.

CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 23 – O FUNDO pagará, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08. A Taxa de Administração compreenderá a remuneração a ser paga ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, conforme o caso, pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente a partir do início das atividades do FUNDO, considerada a primeira integralização de Cotas do FUNDO, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, e será paga mensalmente pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, como o GESTOR.

Artigo 24 – Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração anteriormente mencionada, o GESTOR fará jus à Taxa de Performance ("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 ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Parágrafo 1º - A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:



$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$

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.
- Data de Apuração = até 10º Dia Útil de julho ou janeiro de cada ano.
- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, 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. 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: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance})} - 1]$. 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.
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO 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:

$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$

Onde:



- Distribuições Atualizadas = Σ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção *pro rata temporis* do Período de Apuração)]

Onde:

- 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.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo FUNDO, incluindo a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - 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 do FUNDO, 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.

Parágrafo 4º - Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O GESTOR 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 no parágrafo 1 acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Parágrafo 7º - A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR



Artigo 25 - O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão ser substituídos, 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 (exceto no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- (c) renúncia (exclusivamente no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias;
- (d) regime especial de administração temporária (RAET), intervenção ou liquidação extrajudicial; ou
- (e) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, por qualquer motivo, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO, no caso de destituição do ADMINISTRADOR e não substituição tempestiva nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento e/ou renúncia do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu(s) respectivos(s) substituto(s), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, ou em qualquer outro prazo máximo previsto em lei, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou, ainda, à CVM, neste caso, a referida convocação. No caso de a Assembleia Geral de Cotistas a que se refere este parágrafo: (a) não nomear um substituto para o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, ou (b) não tiver quórum suficiente, observado o disposto neste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do ADMINISTRADOR e/ou o



GESTOR ou a liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará outra Assembleia Geral de Cotistas que deverá ocorrer num prazo máximo de 15 (quinze) dias, ou em qualquer outro prazo máximo previsto em lei, a contar da data da primeira Assembleia Geral de Cotistas, para decidir sobre a substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR ou a liquidação do Fundo. Com relação ao GESTOR, caso (i.1) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo gestor na data de sua realização, ou (i.2) o novo gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 15 (quinze) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, caberá exclusivamente ao ADMINISTRADOR a assunção de referidas obrigações, fazendo jus, inclusive, à remuneração correspondente, independentemente de nova deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas. Com relação ao ADMINISTRADOR, caso (ii.1) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii.2) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 15 (quinze) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o ADMINISTRADOR deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 15 (quinze) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o ADMINISTRADOR poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

- (a) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser comunicados por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;
- (b) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada pelo ADMINISTRADOR, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, o ADMINISTRADOR deverá, caso solicitado pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, disponibilizar aos cotistas, via website do ADMINISTRADOR, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pelo ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, 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 pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; e
- (c) no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o



caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do FUNDO.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

Parágrafo 6º - Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, os valores devidos a título de Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao ADMINISTRADOR a esse título, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo ADMINISTRADOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 8º - Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do ADMINISTRADOR, sem Justa Causa, o ADMINISTRADOR receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da parcela da Taxa de Administração paga pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR").

Parágrafo 9º - Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do GESTOR, os valores devidos a título de remuneração de gestão, incluída na Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao GESTOR a esse título, e de Taxa de Performance serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo GESTOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 10 - Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do GESTOR, sem Justa Causa, o GESTOR receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da remuneração de gestão, incluída como parcela da Taxa



de Administração, paga pelo FUNDO ou pelo ADMINISTRADOR, conforme o caso, ao GESTOR, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição. Adicionalmente, na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do GESTOR, sem Justa Causa, será devido ainda: (i) toda a Taxa de Performance apurada até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, de forma *pro rata temporis*; (ii) os resultados que vierem a ser obtidos pelo FUNDO nos 36 (trinta e seis) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), a título de Taxa de Performance, será pago apenas ao GESTOR do FUNDO que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "Indenização por Descontinuidade do GESTOR").

Parágrafo 11 - Para os fins dos parágrafos 8º e 10 acima, considerar-se-á "Justa Causa" uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, reconhecendo 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.

Parágrafo 12 - Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Renúncia Justificada" a renúncia pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR dos respectivos serviços prestados ao FUNDO nos termos deste Regulamento em razão de redução, sem o prévio e expresso consentimento, conforme o caso, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, da Indenização por Descontinuidade do Administrador ou da Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 13 - A Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR e/ou a Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme o caso, será abatida do valor apurado com base na Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, conforme o caso, prevista no Regulamento do FUNDO quando do ingresso do substituto, podendo o prazo previsto no parágrafo 8º ou no parágrafo 10 acima ser estendido até que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR substituído receba o valor total da Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR ou a Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme o caso, na hipótese da nova Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance, conforme o caso, ser inferior à devida ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR substituído, não acarretando assim aumento de encargos ao FUNDO e seus cotistas.



Parágrafo 14 - No caso de renúncia pelo ADMINISTRADOR sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do FUNDO, conforme autoriza o artigo 47, inciso X, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 26 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º do artigo 24 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º do artigo 25 acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 27 - A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento. Adicionalmente, fica estabelecido que a Justa Causa relativa ao GESTOR ou ao ADMINISTRADOR, individualmente, não deve ser fundamento para destituição dos demais prestadores de serviços, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. Para fins deste item, o GESTOR não poderá ser destituído por Justa Causa em eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei. Ademais, Justa Causa causada individualmente pelo ADMINISTRADOR não constituirá um motivo para a destituição do GESTOR por Justa Causa e Vice-versa.



Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR e/ou GESTOR responderão, de forma individual e não solidária, de acordo com suas respectivas esferas de atribuições, por eventuais prejuízos causados aos cotistas em razão de condutas comprovadamente contrárias à lei, a este Regulamento e à regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível, em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º - A divulgação de informações referidas neste artigo 28 deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (www.safraasset.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.



Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo 28 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, devendo enviar ainda as seguintes informações eventuais:

I. edital de convocação, proposta da administração, bem como os documentos indicados na legislação vigente no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º - Considera-se relevante, para efeitos do inciso III do parágrafo 4º acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS



Artigo 29 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- III. Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no artigo 11 acima;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. Dissolução, transformação e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.



Parágrafo 3º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão eleger, no máximo, um representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, cujo mandato será de um ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 4º - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto neste parágrafo 4º e no parágrafo 5º, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Dependem da aprovação qualificada por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII deste artigo.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso IX deste artigo, dependerá do quórum de aprovação de maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. Sendo que, a pessoa natural ou jurídica que exercer as funções de representante dos cotistas, deverá atender aos requisitos estabelecidos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, bem como observar as competências e obrigações descritas nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 30 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 31 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada cotista, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia, observada a possibilidade de consulta formal prevista no artigo 33 abaixo.

Parágrafo 1º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se



admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º - A primeira convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência e no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deverá ser realizada com 15 (quinze) dias de antecedência.

Parágrafo 3º - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR informará no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 7º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.



Parágrafo 9º - Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do FUNDO em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 32 – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 1º - O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na legislação vigente, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 2º - O percentual de que trata o *caput* deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 5º do artigo 31 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 33 – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e de reunião de cotistas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico e/ou outros meios eletrônicos disponíveis dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, ou ainda, por outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as hipóteses de quórum qualificado nos termos do parágrafo 4º do artigo 29 e do artigo 44, bem como as formalidades dos artigos 31 e 32 acima, e do artigo 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 34 – A Assembleia Geral de cotistas instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.



Artigo 35 – As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas, por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco ou cujas cotas estejam impedidas de votar (inclusive nas hipóteses de conflito de interesses), nos termos da regulamentação aplicável, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 44 e 46 abaixo e artigo 29, parágrafos 4º e 5º acima.

Parágrafo 1º – As disposições constantes do Artigo 35 acima não implicam na vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que sejam fundos e/ou carteiras administradas pelo mesmo administrador e/ou geridos pelo próprio ADMINISTRADOR do FUNDO e/ou empresas a ele ligadas.

Parágrafo 2º - Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR e escolha de seu respectivo substituto, ou dos demais prestadores de serviço do FUNDO; ou (iii) alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08, sem prejuízo da possibilidade de caracterização de uma Renúncia Justificada.

Artigo 36 – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência.

Artigo 37 – O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, ou ainda, por outros meios admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º – É facultado a qualquer cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR



o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO pode exigir, a seu critério e conforme a necessidade de comprovação de representação:

- I. Reconhecimento da firma e/ou abono bancário do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 38 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO:

- I. o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;



V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo 1º - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos do *caput*;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 39 - Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as Assembleias Gerais de Cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

CAPÍTULO XV - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 40 – Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

Parágrafo único - A íntegra dos fatores de risco a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, bem como eventuais prospectos de distribuição pública, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Artigo 41 – As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XVI - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO



Artigo 42 – Constituem encargos do FUNDO:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance descritas neste Regulamento;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. Gastos de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do FUNDO, (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e (c) formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;



- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 43 – O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

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

Parágrafo 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XVIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 44 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO, o GESTOR e o consultor especializado, caso haja, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08,



dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIX - DA CUSTÓDIA

Artigo 45 – O FUNDO manterá contrato com o Custodiante, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Único – O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 46 – A dissolução e liquidação do FUNDO dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) ser partilhado entre os cotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 47 - Na hipótese de liquidação do FUNDO, 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 do FUNDO.

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

Artigo 48 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 46 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do



FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 46 acima.

Artigo 49 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 50 - Após a partilha do ativo, e consequente liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Parágrafo 2º - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 47 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 51 – A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pelo GESTOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico, a saber, www.safrasset.com.br.

CAPÍTULO XXIII - DA TRIBUTAÇÃO



FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 46 acima.

Artigo 49 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 50 - Após a partilha do ativo, e consequente liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Parágrafo 2º - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 47 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 51 – A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pelo GESTOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico, a saber, www.safraasset.com.br.

CAPÍTULO XXIII - DA TRIBUTAÇÃO



Artigo 52 – Não há limitação de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, 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.

Artigo 53 – 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 (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) 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; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que Cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este Cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

Parágrafo 2º - Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 54 – O ADMINISTRADOR não será responsável, assim como não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados no artigo 53 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.



CAPÍTULO XIV - DO FORO

Artigo 55 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 1 de junho de 2021.



Anexo I do Regulamento – Termos e Definições do Regulamento

ADMINISTRADOR	Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20.
Agente Escriturador	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
Assembleia Geral Ordinária de Cotistas	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12 deste Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas, exceto a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Ativos	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 1º do artigo 8º deste Regulamento
Ativos Imobiliário	Tem o significado atribuído no artigo 9º deste Regulamento.
Auditor Independente	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa a base de cálculo utilizada para apuração da Taxa de Administração, qual seja: (i) média diária do patrimônio líquido do FUNDO, referente ao mês anterior ao mês de pagamento da Taxa de Administração; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, algum índice de mercado, conforme enquadramento aplicável, e que exija que a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja calculada conforme este item (ii), como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.
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 Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.
Capital Autorizado	Tem o significado atribuído no artigo 11 deste Regulamento.
Capital Integralizado	Valor das cotas subscritas e integralizadas na Data de Subscrição Inicial.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
Dia Útil	Segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
FUNDO	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
GESTOR	Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas



Indenização por Descontinuidade do Administrador	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 8º, deste Regulamento.
Indenização por Descontinuidade do Gestor	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 10, deste Regulamento.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Justa Causa	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 11, deste Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 que lhe é atribuído no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento.
Regras e Procedimentos do Código ANBIMA	Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
Regulamento	Este Regulamento do FUNDO.
Renúncia Justificada	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 11 do artigo 25 deste Regulamento.
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 pelo ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, por meio de retenção do referido percentual, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 12 deste Regulamento.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e



escrituração das cotas do FUNDO, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor de mercado do FUNDO, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do inciso I, do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Taxa de Performance

Remuneração adicional à Taxa de Administração anteriormente mencionada devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo 24 deste Regulamento.

**ANEXO C - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM**

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

A **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 03.017.677/0001-20, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de administrador do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas da Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

(i) o prospecto preliminar ("Prospecto Preliminar") foi e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") será elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400.

(ii) O Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na sua data de disponibilização, informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;

(iii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive no material publicitário, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas;

(v) as declarações e garantias prestadas nos documentos da Oferta permanecem integralmente verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e

(vi) inexistente, na presente data, qualquer impedimento ou restrição do Administrador ou de seus respectivos representantes legais para a realização da Oferta

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

BANCO J. SAFRA S.A.


Nome: Luiz Antonio Navarro Lima

Cargo:


Nome: Paulo Sérgio Cavalheiro

Cargo:

**ANEXO D - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Paulista, 2.100, na cidade de São Paulo, e estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 58.160.789/0001-28, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo" e "Cotas da Primeira Emissão", respectivamente), administrado pela **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

CONSIDERANDO QUE:

- (a) foram disponibilizados pelo Fundo e pelo Administrador os documentos que o Fundo e o Administrador consideraram relevantes para a Oferta; e
- (b) conforme informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador, o Fundo e o Administrador disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

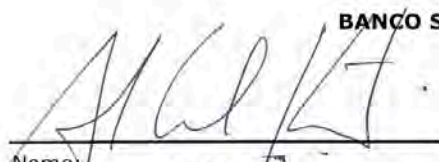
- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas da Primeira Emissão, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 11 de agosto de 2021

BANCO SAFRA S.A.

Nome: 
Cargo: DIRETOR

Nome: 
Cargo: DIRETOR

ANEXO E -ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

Primeira Emissão de Cotas do JS Ativos Financeiros
Fundo de Investimento Imobiliário

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade"), que tem como objetivo analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi elaborado pela Safra Asset Management Ltda. ("Gestor"), em junho de 2021.

O objeto do FUNDO é adquirir, prioritariamente, (i) cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (iv) 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 nos termos da regulamentação em vigor, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (c) letras hipotecárias; (d) letras de crédito imobiliário; (e) letras imobiliárias garantidas; e (f) outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas, baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor, inclusive e quando aplicável, os efeitos da pandemia do Coronavírus ("Covid-19") na data deste Estudo de Viabilidade. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como promessa ou garantia de rentabilidade, sendo que o Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Sobre o Gestor e o Grupo J. Safra

Grupo J. Safra: Experiência Global

A marca Safra, reconhecida mundialmente pela **tradição**, **segurança** e pela **gestão conservadora** de seus negócios, está presente nos Estados Unidos, Caribe, América Latina, Europa, Oriente Médio e Ásia.

Banco Safra S.A.

4ª Maior
Banco privado nacional

Grupo J. Safra

R\$ **1,8 Trilhão**
Gestão de Recursos de Terceiros

Estados Unidos
e Caribe
Bahamas
Belize
Cayman
Filipinas
Nova Zelândia

América Latina
Argentina
Brasil
Chile
México
Panamá
Uruguai

Europa
Austria
Alemanha
Channel Islands
Dinamarca
França
Luxemburgo
Mônaco
Polónia
Reino Unido
Suíça

Ásia
Hong Kong
Singapura

Oriente Médio
Catar
Emirados
Arábia Saudita
Israel

Grupo J. Safra: Histórico

Mais de 175 anos de conhecimento



Safra Asset: Produtos

Atividades de gestão de recursos de terceiros



Equipe de Gestão & Comitê de Investimentos

Equipe de Gestão Fundos Imobiliários

- Ricardo Negreiros (CEO)
- Marcus Vinicius Fernandes (Gestor de Fundos Imobiliários)
- Guilherme Politi
- Felipe Domingues
- Henrique Lazarini
- Pietro Faccioli

- Originação
- Estruturação
- Acompanhamento
- Relações com Investidores

Comitê de Investimentos Imobiliários



Histórico da Equipe de Gestão Fundos Imobiliários

Ricardo Negreiros – Diretor da Safra Asset Management desde 2018. Juntou-se ao Banco Safra em junho de 2016. Anteriormente foi superintendente executivo de tesouraria e captação no Banco Pan S.A. e sócio no Banco BTG Pactual S.A. onde trabalhou durante 11 anos. Atua no mercado financeiro desde 2003. Formado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio).

Marcus Vinicius B. Fernandes – responsável pela gestão dos fundos imobiliários Safra. Juntou-se ao Banco Safra em setembro de 2020. Anteriormente foi gestor de fundos imobiliários do Santander Asset Management por aproximadamente 2 anos, tendo participado na estruturação e captação de um fundo imobiliário de certificado de recebíveis imobiliários e um fundo imobiliário de renda. Foi gestor de fundos de real estate na Kinex Investimentos, empresa do grupo Itaú, onde atuou por aproximadamente 10 anos, com foco em fundos para projetos de desenvolvimento, tendo ainda passado pela Cyria Brazil Realty. Possui 21 anos de experiência no mercado imobiliário atuando na análise e estruturação de fundos de investimentos imobiliários e fundos de investimento em participação. Marcus é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo (USP) e tem especialização em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

Guilherme Politi – tem mais de 10 anos de experiência profissional no mercado imobiliário, juntou-se ao Banco Safra em 2019. Atualmente integra a equipe de gestão de fundos imobiliários da Safra Asset. Antes de se juntar ao Safra, atuou como gestor dos fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos, nos segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos. Integrar também o departamento comercial e relações com investidores da empresa de consultoria imobiliária JLL. Guilherme é graduado em economia pela FACCAMP e pós-graduação em Financiamento e Empreendimentos Imobiliários pela UBS.

Henrique Lazarini – Com quatro anos de atuação no mercado financeiro, carrega experiência na mesa institucional de equity trading do Bradesco BBI e na tesouraria (ALM-Banking) do Banco Bradesco S.A. Juntou-se à equipe de gestão de fundos imobiliários da Safra Asset em Agosto de 2020. Formado em Administração de Empresas pela FGV-EAESP.

Felipe Domingues – Tem seis anos de experiência profissional, com atuação em áreas comerciais e financeiras, juntou-se à Safra Asset em janeiro de 2020. Atualmente integra a equipe de gestão de fundos imobiliários da Safra Asset. Graduação em Engenharia de Produção pela Mauá e pós-graduação em Administração de Empresas pelo Insper.

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

A economia brasileira passa por um período que conjuga alguma mudança estrutural com recuperação da atividade pós-choques da Covid-19. Estruturalmente, o país está desde 2016 aprimorando o arcabouço macroeconômico e implementando reformas que reduzem a taxa de crescimento dos gastos públicos e elevam a produtividade no médio prazo. Com isso, os juros estruturais vêm sendo reduzidos e as expectativas de inflação seguem em torno de suas respectivas metas anuais, para 2022 e 2023, apesar do aumento da inflação em 2021. Este cenário beneficia diretamente o setor de construção civil.

O avanço da vacinação no Brasil e no mundo tem aumentado a confiança de que a reabertura da economia deve acontecer em futuro próximo, com ajustes comportamentais na sociedade. A economia brasileira deve crescer 6% em 2021, e tem passado por revisões positivas pelos agentes econômicos, conforme apresentado nos gráficos abaixo.

Equipe de Gestão & Comitê de Investimentos

Equipe de Gestão Fundos Imobiliários

- Ricardo Negreiros (CEO)
- Marcus Vinicius Fernandes (Gestor de Fundos Imobiliários)
- Guilherme Politi
- Felipe Domingues
- Henrique Lazarini
- Pietro Faccioli

- Originação
- Estruturação
- Acompanhamento
- Relações com Investidores

Comitê de Investimentos Imobiliários



Histórico da Equipe de Gestão Fundos Imobiliários

Ricardo Negreiros – Diretor da Sagra Asset Management desde 2018. Juntou-se ao Banco Sagra em junho de 2016. Anteriormente foi superintendente executivo de tesouraria e captação no Banco Pan S.A. e sócio no Banco BTG Pactual S.A. onde trabalhou durante 11 anos. Atua no mercado financeiro desde 2003. Formado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio).

Marcus Vinicius B. Fernandes – responsável pela gestão dos fundos imobiliários Sagra. Juntou-se ao Banco Sagra em setembro de 2020. Anteriormente foi gestor de fundos imobiliários do Santander Asset Management por aproximadamente 2 anos, tendo participado na estruturação e captação de um fundo imobiliário de certificado de recebíveis imobiliários e um fundo imobiliário de renda. Foi gestor de fundos de real estate na Kinza Investimentos, empresa do grupo Itaú, onde atuou por aproximadamente 10 anos, com foco em fundos para projetos de desenvolvimento, tendo ainda passado pela Cyrela Brazil Realty. Possui 23 anos de experiência no mercado imobiliário atuando na análise e estruturação de fundos de investimentos imobiliários e fundos de investimento em participação. Marcus é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo (USP) e tem especialização em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

Guilherme Politi – tem mais de 10 anos de experiência profissional no mercado imobiliário, juntou-se ao Banco Sagra em 2019. Atualmente integra a equipe de gestão de fundos imobiliários da Sagra Asset. Antes de se juntar ao Sagra, atuou como gestor dos fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos, nos segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos. Integrou também o departamento comercial e relações com investidores da empresa de consultoria imobiliária JLI. Guilherme é graduado em economia pela FACAMP e pós-graduação em Financiamento e Empreendedorismo Imobiliário pela UBS.

Henrique Lazarini – Com quatro anos de atuação no mercado financeiro, carrega experiência na mesa institucional de equity trading do Bradesco BBI e na tesouraria (ALM-Banking) do Banco Bradesco S.A. Juntou-se à equipe de gestão de fundos imobiliários da Sagra Asset em Agosto de 2020. Formado em Administração de Empresas pela FGV-EAESP.

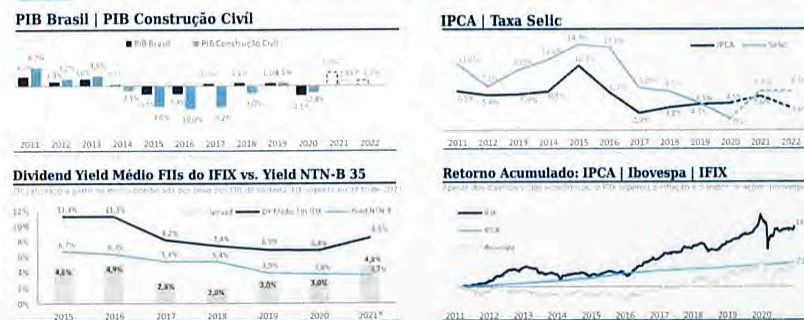
Felipe Domingues – Tem seis anos de experiência profissional, com atuação em áreas comerciais e financeiras, juntou-se a Sagra Asset em janeiro de 2020. Atualmente integra a equipe de gestão de fundos imobiliários da Sagra Asset. Graduado em Engenharia de Produção pela Mauá e pós-graduado em Administração de Empresas pelo Insper.

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

A economia brasileira passa por um período que conjuga alguma mudança estrutural com recuperação da atividade pós-choques da Covid-19. Estruturalmente, o país está desde 2016 aprimorando o arcabouço macroeconômico e implementando reformas que reduzem a taxa de crescimento dos gastos públicos e elevam a produtividade no médio prazo. Com isso, os juros estruturais vêm sendo reduzidos e as expectativas de inflação seguem em torno de suas respectivas metas anuais, para 2022 e 2023, apesar do aumento da inflação em 2021. Este cenário beneficia diretamente o setor de construção civil.

O avanço da vacinação no Brasil e no mundo tem aumentado a confiança de que a reabertura da economia deve acontecer em futuro próximo, com ajustes comportamentais na sociedade. A economia brasileira deve crescer 6% em 2021, e tem passado por revisões positivas pelos agentes econômicos, conforme apresentado nos gráficos abaixo.

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico



Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs

Os FIIs enquadram-se na classificação de renda variável e têm como um dos principais benefícios a isenção fiscal para pessoas físicas, observadas as exigências legais. Nos últimos anos, fatores como queda na taxa de juros, baixa volatilidade quando comparado a outros investimentos em renda variável e maior acesso das pessoas físicas aos produtos de investimento impulsionaram o aumento no número de investidores, sendo observado um crescimento de 121 mil em 2017 para quase 1,4 milhões em 2021, conforme informações do gráfico abaixo. O número de fundos registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") também apresentou crescimento no período: atualmente, 342 fundos estão listados, com valor patrimonial de aproximadamente R\$ 152 bilhões, segundo dados da B3. A liquidez média diária das cotas listadas é de R\$ 285 milhões, volume quase oito vezes maior que o observado em 2017, conforme pode ser observado nos gráficos abaixo.

Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs



Visão Geral de Mercado | Principais Índices Setoriais

Desde os primeiros casos de Covid-19 no Brasil, os principais índices do mercado imobiliário de ativos listados na bolsa (IFIX e IMOB) apresentaram desempenho abaixo do índice Bovespa. Desta maneira, parece-nos que existem mais oportunidades no setor imobiliário em relação a outros setores econômicos brasileiros, e que uma equipe especializada, com *expertise* no setor imobiliário, aliada a uma instituição com conhecimento do mercado financeiro pode oferecer produto com boas perspectivas de desempenho.

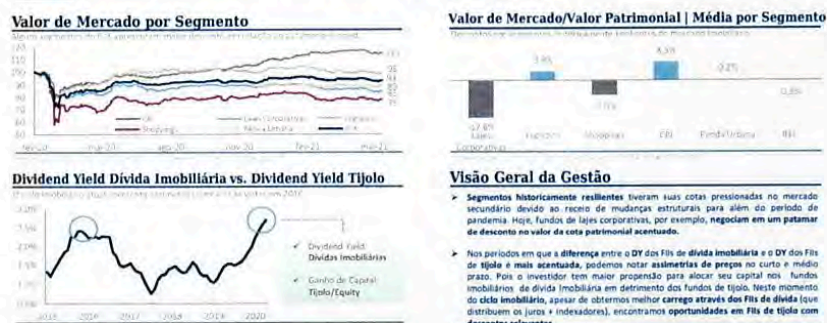
No geral, entendemos que o mercado de *real estate* apresenta, no cenário atual, uma boa relação risco *versus* retorno, com *valuations* atrativos, que possibilitam bons retornos tanto na estratégia renda como na estratégia de ganho de capital.

Visão Geral de Mercado | Principais Índices Setoriais



Observamos ainda que cada segmento do mercado de cotas de FII apresentou desempenho diferente como consequência dos efeitos da pandemia de Covid-19 e da conjuntura econômica do país no último ano, como pode ser verificar na imagem abaixo.

Visão Geral de Mercado | FIIs Listados



Os fundos imobiliários de dívida apresentaram uma recuperação mais rápida de seu valor, enquanto outros segmentos, como os *shopping centers* e edifícios corporativos, apresentam ainda desconto em relação ao seu valor de mercado do início de 2020.

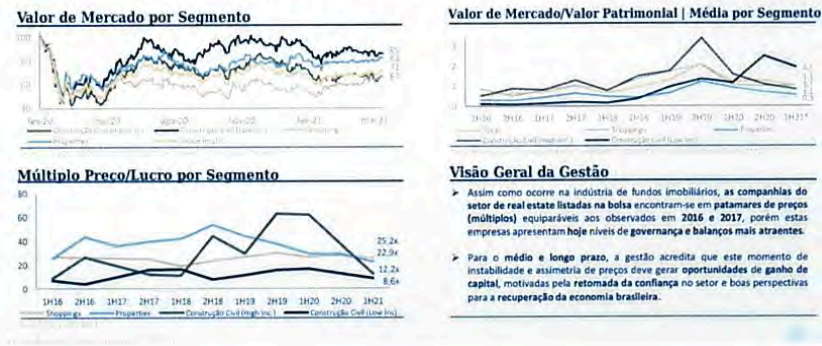
Acreditamos que a partir de uma análise fundamentalista de cada fundo imobiliário e com o conhecimento específico do setor, temos condições de aproveitar as melhores oportunidades do mercado para a montagem das alocações da carteira do Fundo em cotas de FII.

Assim como fazemos nas análises de cotas de FII, também contamos com uma equipe especializada em análises de ações de empresas listadas, incluindo empresas do mercado imobiliário.

Hoje as empresas do setor imobiliário negociam seus papéis em patamares historicamente interessantes de preço. Quando entramos em maiores detalhes de cada um dos participantes deste

mercado, observamos que temos oportunidades de ganhos de capital com um baixo risco associado, dado que algumas destas empresas apresentam melhores padrões de governança e controle.

Visão Geral de Mercado | Ações Setor Imobiliário



Os possíveis cenários econômicos do Brasil nos próximos anos impactam de maneira diferente cada um dos segmentos imobiliários. Variáveis como desemprego, crescimento do PIB, inflação esperada e taxa de juros são analisadas por nosso time de economistas e servem de subsídio para a tomada de decisões estratégicas de alocação setorial no Fundo. A seguir, segue um resumo atual de nossas perspectivas econômicas e seus impactos nos diversos setores.

Visão Geral de Mercado | Perspectivas Cenário Imobiliário¹



O Fundo terá com diferencial a possibilidade de capturar as oportunidades de mercado dos diversos instrumentos financeiros do mercado imobiliário, como cotas de fundos imobiliários, ações (equity) ou certificados de recebíveis imobiliários, que devem ter comportamentos e reações diferentes em função dos ciclos econômicos e ciclos imobiliários.

Em função das futuras variações dos ciclos econômicos do mercado imobiliário, o fundo poderá ajustar sua carteira alocando em ações/fundos imobiliários (equity) ou certificados de recebíveis imobiliários (dívida), por exemplo, de modo a oferecer um melhor retorno ajustado ao risco para o cotista do fundo.

O Fundo JSAF11

Tese de Investimento

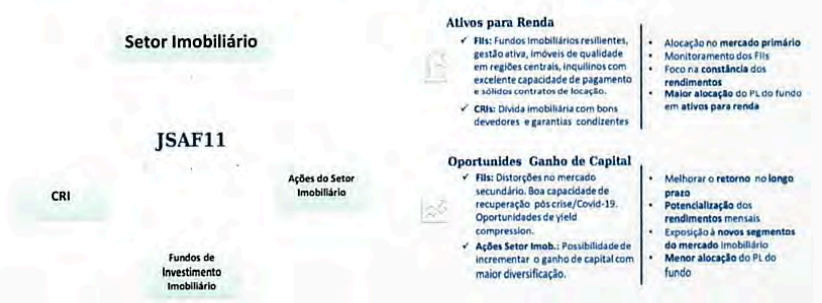


Buscamos fazer alocações em duas estratégias de longo prazo: ativos para renda e ativos para ganhos de capital.

Com a visão de renda (e consequente distribuição de dividendos), temos o monitoramento do mercado secundário de cotas listadas de FIIs e mercado secundário de CRIs, além das avaliações de novas ofertas de fundos já listados ou em processo de listagem e, ainda, novas ofertas de CRIs no mercado primário.

Já na visão de ganho de capital, buscamos encontrar assimetrias de mercado ou ativos listados que estejam negociando com desconto em relação ao valor justo ou custo de reposição.

O Fundo JSAF11 | Estratégia



Nosso processo de investimento busca aliar disciplina, equipe multidisciplinar, critérios objetivos e boa avaliação de riscos inerentes ao mercado imobiliário.

Temos uma equipe própria focada na gestão de FIIs, que procura, a partir de uma leitura de mercado e da construção de cenários de curto e médio prazo, as melhores oportunidades de investimentos do mercado, sempre por meio de uma análise fundamentalista com premissas conservadoras.

A apresentação, sustentação e aprovação em comitê de investimentos das oportunidades e linhas gerais dos investimentos nos permite manter a disciplina em toda prospecção e avaliação das oportunidades.

Após a execução dos investimentos, temos ainda uma equipe dedicada a acompanhar e monitorar os ativos investidos, buscando levar aos comitês de acompanhamentos as informações relevantes que possam ajudar a tomada de decisão sobre desinvestimentos ou riscos assumidos pela carteira.

A seguir, apresentamos a estrutura geral de nosso processo de investimento:

Processo de Investimento



Abaixo, apresentamos a carteira indicativa que temos para a alocação inicial do fundo, considerando nosso cenário atual.

O Fundo JSAF11 | Carteira Indicativa | Quebra por Tipo de Ativo

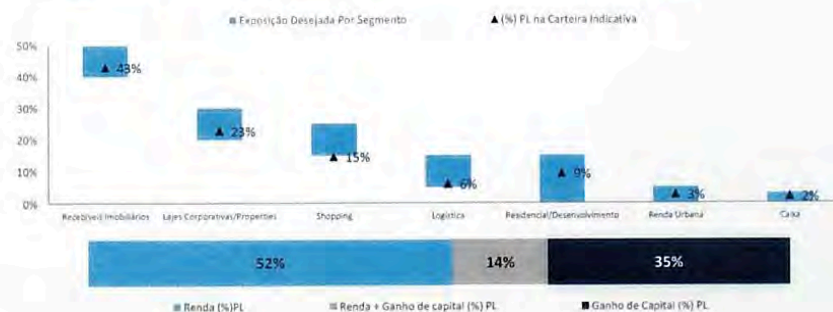


A carteira indicativa do Fundo foi elaborada com base em estudos macroeconômicos e setoriais que permitiram ao Gestor encontrar a exposição ideal para cada um dos principais segmentos do mercado imobiliário.

A partir da definição da exposição desejada por segmento, foram realizadas análises qualitativas e quantitativas de uma ampla cesta de ativos de cada setor.

Em conjunto com as áreas de crédito privado e renda variável do Gestor, a equipe de gestão foi capaz de identificar oportunidades de investimento entre todos os tipos de ativos-alvo que fundo se propõe a investir, alimentando assim as estratégias de renda e ganho de capital, com as melhores oportunidades no mercado atual.

O Fundo JSAF11| Carteira Indicativa Consolidada



Quando analisada de maneira consolidada, ou seja, levando em conta a exposição total da carteira indicativa para cada segmento do setor imobiliário, independentemente do tipo de ativo, temos como resultado o enquadramento da carteira indicativa nos patamares teóricos de exposição desejada do patrimônio líquido do fundo.

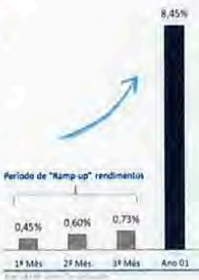
Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do fundo entre as estratégias de renda e ganho de capital se adequa de maneira eficiente às necessidades de distribuição de dividendos e valorização da carteira do fundo.

Estudo de Viabilidade

O Fundo JSAF11|Estudo de viabilidade

Alocação do montante captado em até 3 meses após a oferta. Considerando a captação de 200 MM de reais

BRL/Cota/Ano	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05
Receita Total	10,03	10,45	10,88	11,20	11,54
Receita FII	6,23	6,75	7,10	7,35	7,61
Receita Rendimentos FII	0,53	0,59	0,63	0,66	0,69
Receita Equity	1,90	1,97	2,04	2,11	2,18
Receita Dividendos Equity	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita CRI	1,71	1,60	1,60	1,60	1,60
Receita Renda Fixa (Líquido)	0,19	0,13	0,14	0,14	0,14
Despesas (-)	1,17	1,19	1,22	1,25	1,27
Taxa de Administração Est.	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Outras Despesas Est.	0,00	0,02	0,05	0,08	0,10
Resultado	8,86	9,26	9,66	9,96	10,26
Taxa de Provisões	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00
Distribuição de Rendimentos	8,46	8,76	9,11	9,37	9,62
Custo total Fundo (Cota 1) - 100,00	8,46%	8,76%	9,11%	9,37%	9,62%



Para projetar o estudo de viabilidade apresentado acima, a equipe de gestão do Fundo utilizou como base as estimativas de fluxo de caixa dos ativos escolhidos para compor a carteira indicativa apresentada anteriormente.

A tabela apresenta o fluxo dos rendimentos e o *dividend yield* projetados para os próximos 5 anos, a partir da liquidação da oferta do Fundo. Foi considerado 100% de distribuição mensal do resultado, cota base R\$ 100,00 e os custos da oferta.

Adicionalmente, foram levadas em consideração as seguintes premissas:

- Período de alocação total do capital da oferta: 3 meses.
- Prazo de maturação das posições que visam o ganho de capital: 6 meses.
- Valorização média de 11% da carteira de FIIs destinada a ganho de capital (26,3% do patrimônio líquido do Fundo) no 1º ano, com giro de 63,5% desta parcela de ativos no período, o que representa efetivamente 7% de ganho de capital em relação aos recursos alocados nesta estratégia.
- Valorização média de 18,5% da carteira de ações (15% do patrimônio líquido do Fundo) no 1º ano, com giro de 50% desta parcela de ativos no período, o que representa efetivamente 9,25% de ganho de capital em relação aos recursos alocados nesta estratégia.
- Custos totais da oferta: 4,25% sobre o montante captado. - Estimativas para IPCA, Taxa Selic e Yield IMA-B:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
IPCA	4,60%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Selic	7,08%	7,86%	8,35%	8,62%	8,78%
Yield IMA-B	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%

Com base nas premissas deste estudo de viabilidade, pode-se assumir que a expectativa de rentabilidade seja de aproximadamente 9% ao ano na média dos 5 anos contatos a partir da captação da oferta.

Anexos

Mercado de Office em São Paulo



O mercado de lajes corporativas em São Paulo foi impactado pela pandemia do Covid-19. As medidas de distanciamento social fizeram com que grande parte das empresas adotasse políticas de "Home Office", em modelos variados. Além disso, a desaceleração da atividade econômica fez com que muitas empresas adotassem medidas de contenção de gastos. Desta forma, o período de queda na taxa de vacância sofreu uma inflexão: entre o primeiro trimestre de 2020 e o segundo semestre de 2021, houve absorção líquida negativa, que somada às novas entregas, fizeram com que a vacância aumentasse de 8% para 14% no final de 2020, conforme indicado na tabela acima.

Esse aumento da vacância foi menos sentido em imóveis padrão "AAA" e em regiões centralizadas, a exemplo da região da Faria Lima/Nova Faria Lima, a qual manteve vacância abaixo dos 10% e valores de locação próximos ao período pré-pandemia, também conforme indicado na imagem acima.

Com a aceleração da vacinação e redução no número de casos e mortes por Covid-19, as empresas devem retornar aos escritórios em um modelo híbrido, em um primeiro momento, mas isso não deve refletir em um aumento da vacância para imóveis de padrão "A" ou superior, dado que as empresas devem adotar maior distanciamento interno nos escritórios, o que acarretaria uma necessidade de mais área por m² por pessoa.

Com a retomada da atividade econômica, a absorção líquida deve voltar a patamares médios dos últimos anos. Além disso, teremos um volume de novas entregas até 2023 abaixo da média dos últimos 8 anos, levando a uma diminuição da vacância no médio prazo.

Mercado Logístico em São Paulo

Visão Geral de Mercado | Logístico

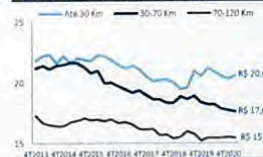
Novas Entregas, Abs. Líquida e Vacância



Vacância e Preço Pedido | Distância Centro SP



Evolução Preço Médio de Locação



Visão Geral da Gestão

- Curto Prazo**
- Sector logístico aquecido pelo rápido avanço do e-commerce durante a pandemia.
 - Baixa vacância para imóveis deste segmento.
- Médio e Longo Prazo**
- Continuidade da expansão e modernização do segmento logístico no Brasil.
 - Aceleração do desenvolvimento de novos imóveis.
 - Busca por galpões com excelente localização e especificações técnicas.

Conforme mostra a imagem acima, o mercado de logística de alto padrão em São Paulo representa mais de 50% do estoque do seguimento, além de ser a região com o maior volume de projetos para 2021 (65% dos novos estoques). Esse mercado foi pouco impactado pela pandemia e rapidamente apresentou melhoras por conta do formato de *e-commerce* que já crescia anteriormente, e pela necessidade das empresas de se adaptar à nova realidade de consumo, uma vez que a demanda interna por produtos aumentou rapidamente.

Com relação aos principais indicadores, a vacância, que estava em queda desde 2017, atingiu patamares ainda menores (14%) no final de 2020, conforme indicado na imagem acima. Imóveis no raio 30 quilômetros da cidade de São Paulo ficaram escassos e houve aumento de preço de locação, fazendo com que as empresas que buscavam área neste raio locassem imóveis em outras regiões.

A expansão do setor deve se manter forte nos próximos anos, com a aceleração do desenvolvimento de novos imóveis, principalmente em regiões próximas às capitais.

Anexos

Mercado de Office em São Paulo

Visão Geral de Mercado | Office



O mercado de lajes corporativas em São Paulo foi impactado pela pandemia do Covid-19. As medidas de distanciamento social fizeram com que grande parte das empresas adotasse políticas de "Home Office", em modelos variados. Além disso, a desaceleração da atividade econômica fez com que muitas empresas adotassem medidas de contenção de gastos. Desta forma, o período de queda na taxa de vacância sofreu uma inflexão: entre o primeiro trimestre de 2020 e o segundo semestre de 2021, houve absorção líquida negativa, que somada às novas entregas, fizeram com que a vacância aumentasse de 8% para 14% no final de 2020, conforme indicado na tabela acima.

Esse aumento da vacância foi menos sentido em imóveis padrão "AAA" e em regiões centralizadas, a exemplo da região da Faria Lima/Nova Faria Lima, a qual manteve vacância abaixo dos 10% e valores de locação próximos ao período pré-pandemia, também conforme indicado na imagem acima.

Com a aceleração da vacinação e redução no número de casos e mortes por Covid-19, as empresas devem retornar aos escritórios em um modelo híbrido, em um primeiro momento, mas isso não deve refletir em um aumento da vacância para imóveis de padrão "A" ou superior, dado que as empresas devem adotar maior distanciamento interno nos escritórios, o que acarretaria uma necessidade de mais área por m² por pessoa.

Com a retomada da atividade econômica, a absorção líquida deve voltar a patamares médios dos últimos anos. Além disso, teremos um volume de novas entregas até 2023 abaixo da média dos últimos 8 anos, levando a uma diminuição da vacância no médio prazo.

Mercado Residencial

Visão Geral de Mercado | Residencial

Lançamentos e Vendas Residenciais da Cidade de São Paulo vs Taxa de Juros



Visão da Gestão

Curto Prazo

➤ Taxa de juros baixa tem incentivado as pessoas a tomarem empréstimo imobiliário para aquisições residenciais.

Médio e Longo Prazo

➤ Com a recuperação da atividade econômica, diminuição do desemprego e aumento da renda da população, o setor deverá experimentar a continuidade do ciclo de crescimento iniciado em 2017-2018.



O ritmo de lançamento no mercado residencial na cidade de São Paulo segue acelerado, apesar da elevação da taxa DI de longo prazo (10 anos), conforme mostra o gráfico acima. O aumento recente na taxa de financiamento dos principais bancos ainda se mostra brando e não deve trazer grandes impactos para a indústria. Os preços dos materiais de construção tiveram aumento expressivo, entretanto a perspectiva com a recuperação da atividade econômica e diminuição do desemprego deverá ser suficiente para que o setor mantenha o ciclo de crescimento.

Mercado de Crédito Imobiliário

Visão Geral de Mercado | Crédito Imobiliário

Crédito Imobiliário SBPE vs Taxa de Juros



Crédito Imobiliário / PIB Global



Visão da Gestão

Curto Prazo

- A taxa de juros, sendo historicamente baixa, estimula o financiamento imobiliário.

Médio e Longo Prazo

- A retomada do crescimento da economia brasileira, após a recessão e a crise de 2014, a demanda por imóveis residenciais, por sua vez, impulsionada pela oferta cada vez maior de crédito imobiliário.



Ao analisarmos o mercado de crédito no Brasil, podemos observar muito espaço para crescimento. A relação crédito imobiliário vs. PIB é de cerca de 10% no Brasil, enquanto em países como os Estados Unidos da América essa relação passa de 50%, conforme demonstrado acima.

Ainda, analisando o estoque de financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos ("SBPE") podemos observar que houve um forte crescimento nos últimos anos. A redução da taxa de juros de longo prazo, as perspectivas de reformas e a retomada econômica foram os grandes pilares dessa recuperação. Dos recursos da SBPE, um pouco mais de 75% está concentrado no financiamento para famílias visando aquisição de moradia, enquanto menos de 25% é destinado à construção.

O crescimento dessa indústria está fortemente ligado às fontes de financiamento de longo prazo, sendo os CRIs um bom instrumento de *funding*. Entendemos que esta via de financiamento para o mercado imobiliário deve assumir cada vez mais um papel de destaque.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

RICARDO DANIEL GOMES DE NEGREIROS
DIRETOR – SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

PAULO SÉRGIO CAVALHEIRO
DIRETOR – SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

MARCUS VINÍCIUS B. FERNANDES
GESTÃO SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

GUILHERME AUGUSTO POLITI ALVES
GESTÃO SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

ANEXO F - MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**PROCURAÇÃO**

OUTORGANTE: [NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA], [sociedade por ações/sociedade limitada/instituição financeira] com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], neste ato representada nos termos do seu [contrato social/estatuto social] {ou} [NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) da Cédula de Identidade R.G. nº [•], expedida pelo [órgão emissor] e inscrito(a) no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o nº [•], residente e domiciliado(a) na Cidade de [•], Estado de [•] {ou} [NOME DO INVESTIDOR FUNDO DE INVESTIMENTO], fundo de investimento constituído nos termos da regulamentação aplicável, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], neste ato devidamente representado por seu administrador, [denominação do administrador], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar a administração de fundos de investimento, com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada nos termos do seu [contrato social/estatuto social].

OUTORGADOS: **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ**, brasileiro, casado,

advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o n.º 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o n.º 292.427. Todos integrantes do escritório Alves Ferreira e Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3015, 9º andar, CEP: 01452-000..

PODERES: O **OUTORGANTE** confere poderes ao **OUTORGADO** para, isoladamente e em nome do **OUTORGANTE**, pelo presente instrumento particular de procuração sob condição suspensiva, conforme abaixo indicado ("Procuração"):

(i) representar o **OUTORGANTE**, enquanto cotista do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 42.085.661/0001-07 ("Fundo"), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("Assembleia de Conflito de Interesses"), seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), convocada para deliberar sobre a aprovação, sem a necessidade de aprovações específicas e posteriores em sede de assembleia geral de cotistas, de **(A)** aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Banco J. Safra S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório n.º 11.124, de 24 de junho 2010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 03.017.677/0001-20, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300 ("Administrador"), pelo Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, n.º 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob n.º 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato

Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010 ("Gestor"), ou por instituições integrantes do conglomerado econômico do Administrador ou do Gestor ("Partes Relacionadas"), e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I; **(B)** aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II; e **(C)** aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII e (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos de liquidez. As deliberações acima são necessárias, tendo em vista que configuram potenciais conflitos de interesse, nos termos do

artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

(ii) votar, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme orientação de voto abaixo;

(iii) assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e os respectivos livros de atas de assembleias gerais e de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, nos termos desta Procuração, como se o **OUTORGANTE** estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

(iv) praticar todos e quaisquer outros atos que se façam necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

(A)
quisição de CRI:

[] APROVA, sem qualquer ressalva, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que: (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I.

[] **NÃO APROVA** a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes e, conseqüentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que: (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

(B)
quisição de cotas de FII:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de emissão de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, conseqüentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II.

[] **NÃO APROVA** a possibilidade de aquisição pelo Fundo, de cotas de emissão de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo

Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

(C)
quisição de ativos de liquidez:

[] **APROVA**, sem qualquer ressalva, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII e (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos de liquidez.

[] **NÃO APROVA** a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo

Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, para fins de gestão da liquidez da carteira do Fundo, e, conseqüentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII e (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos de liquidez.

[] **ABSTÉM-SE** de votar neste item no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

DECLARAÇÕES E CONDIÇÕES ADICIONAIS

- a) Declaro para todos os fins que, antes de outorgar a presente procuração, tive acesso, recebi e tomei conhecimento acerca do teor do regulamento do Fundo, do Manual de Exercício do Voto e dos demais documentos necessários para a tomada de decisão, incluindo os documentos da oferta pública de distribuição da primeira emissão de cotas do Fundo, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada;
- b) A presente procuração **(i)** não é obrigatória; **(ii)** não é irrevogável ou irretratável; **(iii)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário às propostas aqui previstas; **(iv)** está sendo outorgada sob condição suspensiva, consistente na materialização e manutenção do **OUTORGANTE** na condição de cotista do Fundo quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que, caso o **OUTORGANTE** não se torne ou deixe de ser cotista do Fundo à época da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, esta procuração será considerada automaticamente revogada; **(v)** é outorgada por cotista do

Fundo que, antes da outorga da Procuração, teve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da oferta pública de distribuição da primeira emissão de cotas do Fundo; e **(vi)** não é outorgada para todo o período de duração do Fundo, sendo válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data ou até a data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro;

- c) O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles;
- d) Esta procuração está sendo outorgada facultativamente, podendo ser revogada e retratada a qualquer tempo pelo **OUTORGANTE, (i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de Leonardo Lira Corredor; **(ii)** até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail leonardo.corredor@safra.com.br; ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Geral;
- e) O Administrador e o Gestor incentivam os cotistas do Fundo a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercerem diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses;
- f) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**;

- g) Esta procuração é válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data ou até a data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo.

[Local], [•] de [•] de 2021.

[COTISTA]

ANEXO I À PROCURAÇÃO OUTORGADA EM [●]

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor e/ou Partes Relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por taxas de juros pré-fixadas, sendo certo que poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
- (vi) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vii) **Garantias.** Ressalvada a hipótese prevista abaixo, deverão contar com alguma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária, hipoteca ou anticrese sobre imóveis; (ii) cessão fiduciária ou penhor de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária ou penhor de outros ativos (incluindo, mas não se limitando, a ações, cotas, ativos financeiros); (iv) garantia fidejussória, na forma de fiança ou aval; ou (v) outras garantias reais admitidas nos termos da legislação aplicável; observado que tais garantias deverão ser constituídas em prazo determinado; e,

adicionalmente, deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento. Adicionalmente, para operações sem a presença de garantia real, o prazo dos CRI estará limitado em 5 (cinco) anos.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

ANEXO G - MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO PARA A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 03.017.677/0001-20, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.124, expedido em 24 de junho 2010, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas a ser realizada nos termos dos artigos 29, inciso (xi), e 44 do regulamento do Fundo, aprovado por meio do "*Primeiro Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JS AF 1.041 Fundo de Investimento Multimercado*" datado de 31 de maio de 2021 ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, na forma dos artigos 18, XII, e 34, *caput*, e §2º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e que terá as características abaixo descritas ("Assembleia de Conflito de Interesses"):

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do artigo 31, parágrafo 2º, do Regulamento.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Deliberar sobre a aprovação, sem a necessidade de aprovações específicas e posteriores em sede de assembleia geral de cotistas, de **(A)** aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº

2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010 (“Gestor”), ou por instituições integrantes do conglomerado econômico do Administrador ou do Gestor (“Partes Relacionadas”), e consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I; **(B)** aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II; e **(C)** aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII e (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos de liquidez. As deliberações acima são necessárias, tendo em vista que configuram potenciais conflitos de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DOS RISCOS DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE INTERPRETAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO, O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER”, RESPECTIVAMENTE, NAS PÁGINAS 86 E 97 DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Ressaltamos que as aquisições acima descritas podem ou poderão, conforme o caso, ser consideradas operações com partes relacionadas ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor e, portanto, podem ou poderão, conforme o caso, ser consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referidas aquisições depende ou dependerá, conforme o caso, da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, se o Fundo possuir mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, se o Fundo possuir até 100 (cem) cotistas.

Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, conforme o caso, de ativos que se enquadrem nos critérios acima depende ou dependerá, conforme o caso, de aprovação prévia da Assembleia de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição de ativos que se enquadrem nos critérios acima sem a necessidade de novas aprovações em sede de assembleia geral de cotistas não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da oferta não poderão ser utilizados para a aquisição de ativos em situação de conflito de interesse que não tenha sido aprovada pela Assembleia de Conflito de Interesses.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme disposto no artigo 33 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, conforme previsto no artigo 38 do Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de

deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o artigo 34, do Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de cotistas. Ainda, de acordo com o parágrafo 1º e incisos do artigo 30 da Instrução CVM 472, a aprovação da matéria indicada acima dependerá do voto afirmativo da maioria dos cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio (i) de correio eletrônico (e-mail); e (ii) de outra plataforma de voto eletrônico, a ser acessada e utilizada conforme as instruções previstas no Edital de Convocação.

Participação por Procuração

Nos termos do artigo 36 do Regulamento, para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, os cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos por meio de procuração específica, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva e no link <http://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/97/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo cotista, (i) até o dia anterior à data de realização da

Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de Leonardo Lira Corredor; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail leonardo.corredor@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor do Fundo ou qualquer parte relacionada a eles.

A outorga da procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

Em que pese a disponibilização do modelo de procuração acima descrito, o Administrador e o Gestor incentivam a participação dos cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse para deliberar sobre todas as matérias da ordem do dia, tendo em vista que são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia pela maioria dos cotistas presentes à Assembleia de Conflito de Interesses específica, que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Esclarecimentos Adicionais

O Administrador disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BANCO J. SAFRA S.A.

Av. Paulista, nº 2.150, Cerqueira Cesar
CEP 01310-300, São Paulo, SP

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

<https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

Fundos.Net:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar os documentos da assembleia).

ANEXO I

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (viii) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ix) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (x) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor e/ou Partes Relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (xi) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (xii) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por taxas de juros pré-fixadas, sendo certo que poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
- (xiii) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (xiv) **Garantias.** Ressalvada a hipótese prevista abaixo, deverão contar com alguma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária, hipoteca ou anticrese sobre imóveis; (ii) cessão fiduciária ou penhor de direitos creditórios; (iii) alienação

fiduciária ou penhor de outros ativos (incluindo, mas não se limitando, a ações, cotas, ativos financeiros); (iv) garantia fidejussória, na forma de fiança ou aval; ou (v) outras garantias reais admitidas nos termos da legislação aplicável; observado que tais garantias deverão ser constituídas em prazo determinado; e, adicionalmente, deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento. Adicionalmente, para operações sem a presença de garantia real, o prazo dos CRI estará limitado em 5 (cinco) anos.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

ANEXO II

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 20% (vinte por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.