

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.085.661/0001-07

ADMINISTRADO PELO

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300

CNPJ nº 03.017.677/0001-20

E GERIDO PELA



Safra | Asset

SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930

CNPJ nº 62.180.047/0001-31



no montante total inicial de até

R\$ 250.000.024,32

(duzentos e cinquenta milhões e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRJSAFCTF000 - Código de Negociação B3: JSAF11

Tipo ANBIMA: Fil de Papel Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/170, em 19 de outubro de 2023

O JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo"), o BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador") e a SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária, inicialmente, de 2.558.592 (duas milhões e quinhentas e cinquenta e oito mil e quinhentas e noventa e duas) novas cotas ("Novas Cotas") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas", todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), valor este fixado nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 11 do regulamento do Fundo, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado pela média do valor patrimonial das cotas do Fundo durante o período compreendido entre 30 de abril de 2023 e 30 de setembro de 2023 (inclusive), conforme divulgado nos informes mensais do Fundo ("Preço de Emissão"), perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos) (o "Montante Total da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil e seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício da Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 312.500.030,40 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil, trinta reais e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) ("Montante Total da Oferta"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações fechada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador ("Genial"), da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide") e da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama"), quando em conjunto com o Coordenador Líder, a Genial e a Guide, "Coordenadores", observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos investidores da Oferta (conforme definido neste Prospecto), incluindo as atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) e terceiroscessionários do Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas sendo que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros: (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (f) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, os investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponderá a R\$ 101,20 (cento e um real e vinte centavos) ("Preço de Subscrição").

OFERTA	PREÇO DE SUBSCRIÇÃO (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	PREÇO DE EMISSÃO DA COTA (R\$)***
Por Nova Cota	R\$ 101,20	R\$ 3,49	R\$ 97,71
Montante Inicial da Oferta	R\$ 258.929.510,40	R\$ 8.929.486,08	R\$ 250.000.024,32

* O valor do Preço de Subscrição das Novas Cotas, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária.

** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão.

*** Valor em reais equivalente à diferença entre o Preço de Subscrição e a Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil e seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas adicionais ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Novas Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 312.500.030,40 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil e trinta reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, a distribuição parcial das Novas Cotas sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões, oitenta reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 255.860 (duzentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e sessenta) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Cotas da 2ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "DDA", respectivamente); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 19 DE OUTUBRO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 19 DE OUTUBRO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") 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.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DAS NOVAS COTAS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 13 A 27.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, AOS COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DOS COORDENADORES; DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



A data deste Prospecto Definitivo é de 19 de outubro de 2023



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento ..	3
2.3. Identificação do público-alvo	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	8
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	14
5. CRONOGRAMA	28
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	29
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	31
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	32
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	33
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	34
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	36
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	37
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado ..	37
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	37
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	40
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	41
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	41
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	41
8.4. Regime de Distribuição	41
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	47

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	48
8.7. Formador de Mercado	48
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	49
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	49
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	50
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	51
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	52
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	53
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	56
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	59
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	61
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.	62
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	63
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	64
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.	64
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	65
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	66
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	66
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	67
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM.	67
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	67
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	67
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	69
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	71
16.1. Informações sobre o Fundo.....	72

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO	79
ANEXO II	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO	125
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	137
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	151
ANEXO V	INFORME ANUAL	171



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo seu regulamento (“**Regulamento**”) e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, conforme abaixo definidas.

A Oferta

A presente Oferta compreende a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM nº 160/22, a Instrução CVM nº 472/08 e a Lei nº 8.668/93 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160/22.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação (conforme indicada neste Prospecto) (“**Data de Emissão**”).

Regime de distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição e/ou carta convite, conforme o caso (conforme abaixo definido) (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**” e “**Termo de Adesão**”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado a Captação Mínima, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160/22, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160/22. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (“**Prazo de Colocação**”).

O Anúncio de Início será divulgado após a obtenção do registro da Oferta e informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta (“**Direito de Preferência**”), o Período de Coleta de Intenções de Investimento, a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta (“**Data de Liquidação**”) e do Direito de Preferência (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”).

Os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, poderão ser aplicados em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472/08.

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta

e ordens de investimento, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (conforme abaixo definido), para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”).

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência utilizando-se os procedimentos do DDA, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472/08.

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta utilizando-se os procedimentos do DDA, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472/08.

(a) Os Investidores Não Institucionais, durante o período de 10 de novembro de 2023 (inclusive) e 01 de dezembro de 2023 (inclusive) (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”); e (b) os Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, indicarão nos documentos de aceitação da Oferta, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento por eles formalizados serem cancelados pelos Coordenadores. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Termos de Aceitação da Oferta, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

As Novas Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

Todas as Cotas asseguram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

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.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cada Nova Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

2.3. Identificação do público-alvo

Nos termos da Resolução CVM nº 160/22 a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM;

(i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como

(i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.061,85 (um milhão e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos) que equivale à quantidade mínima de 10.235 (dez mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e

(ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento em valor igual ou inferior a R\$ 999.964,14 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quatorze centavos) que equivale à quantidade máxima de 10.234 (dez mil, duzentas e trinta e quatro) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“**Investidores Não Institucionais**”) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“**Público Alvo da Oferta**”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 11/20**”).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O público-alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos de seu Regulamento, qual seja, 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. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 27 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 35**”): **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; **(b)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(c)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(d)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(e)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e **(h)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35/21.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas foram admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a sua conversão em Cota, disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 11 do regulamento do Fundo, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado pela média do valor patrimonial das cotas do Fundo durante o período compreendido entre 30 de abril de 2023 e 30 de setembro de 2023 (inclusive), conforme divulgado nos informes mensais do Fundo.

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo e terceiros cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,57 % (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo ou terceiros cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Subscrição.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total inicial é de R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, representado por 2.558.592 (duas milhões e quinhentas e cinquenta e oito mil e quinhentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil e seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 312.500.030,40 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil, trinta reais e quarenta centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 255.860 (duzentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e sessenta) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$25.000.080,60 (vinte e cinco milhões, oitenta reais e sessenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima, mas menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor e o Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício e/ou negociação do Direito de Preferência, de seu termo de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação da Oferta**”) que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento (“**Ordem de Investimento**”), conforme o caso, por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Ordem de Investimento, do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício e/ou negociação do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser alocado poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício e/ou negociação do Direito de Preferência ou dos documentos de aceitação da Oferta dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e todas as ordens realizadas no âmbito da Oferta serão canceladas. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08 (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas (“**Critérios de Restituição de Valores**”). Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, todos os atos de aceitação serão cancelados e cada um das Instituições Participantes da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior à Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas objeto da Oferta não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e/ou aos Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Subscrição, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Para fins deste Prospecto, “**Dia Útil**” ou “**Dias Úteis**” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A presente Emissão de Novas Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 2.558.592 (duas milhões e quinhentas e cinquenta e oito mil e quinhentas e noventa e duas) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Adicionais.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 639.648 (seiscentos e trinta e nove mil e seiscentos e quarenta e oito) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Novas Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“**Lote Adicional**”), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até

R\$ 312.500.030,40 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil e trinta reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

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

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.

Para fins deste Prospecto:

(1) “**Ativos-Alvo**” significam os seguintes ativos: (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 nos termos da regulamentação em vigor;

(2) “**Outros Ativos**” significam os seguintes 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 Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 84”); (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.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

O Administrador, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização de assembleia geral para deliberar sobre conflito de interesses (“**AGE de Conflito de Interesses**”), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472/08, de forma a deliberar se os recursos do Fundo poderão ser aplicados na aquisição de Ativos-Alvo 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; (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes; e (vi) a aquisição, no mercado primário e secundário, de cotas de emissão do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (“JSRE”), tendo em vista que o Fundo e o JSRE são geridos pelo Gestor e administrados pelo Administrador, inclusive tendo como contrapartes pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor (“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 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; ou ainda (iii) outro índice de preços a ser estabelecido;
- (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 no mercado primário.

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, incluindo mas não limitado ao fundo JSRE 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.

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 Termo de Aceitação da Oferta 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 IV e é, ainda, anexa ao Termo de Aceitação da Oferta 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 Termo de Aceitação da Oferta 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 João Luiz Lopes da Silva; (ii) até o momento de realização da AGE de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail joao.luiz@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à AGE de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

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.

Procurações de Conflito de Interesses Prévia

Em 24 de novembro de 2021, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas (“**Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21**”) que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado por 26,79% do total de cotas emitidas pelo Fundo, sem ressalvas ou restrições, a possibilidade de aquisição de 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 e, conseqüentemente, autorização para o Gestor praticar de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que: (a) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (b) 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 determinados pela Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes, bem como 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 para o Gestor praticar de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que: (a) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (b) 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 determinados pela Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, bem como cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes e, conseqüentemente, autorização para a Gestora praticar 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.

Em razão da deliberação na Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21, o Fundo adquiriu cotas de emissão do Fundo JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - CNPJ:13.371.132/0001-71.

Nesse sentido, em 29 de setembro de 2023, o Fundo possui 190.587 (cento e noventa mil, quinhentas e oitenta e sete) cotas do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - CNPJ:13.371.132/0001-71, que corresponde a 9,28% (nove inteiros e vinte e oito centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima, sendo que tal aquisição não está sujeita a ratificações futuras. Para mais informações acerca de potenciais conflitos de interesse envolvendo os Coordenadores, o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor, veja “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 22 deste Prospecto.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos ativos a serem selecionados.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.



4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, 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 do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160/22.

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiros e de capitais, instabilidade social e política, alterações regulatórias e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo podem ser negativamente impactados.

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, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

Dessa forma, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iii) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, seus Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. 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 e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas do Fundo, seus rendimentos e, conseqüentemente, seus Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos do Fundo. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de o 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 que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Não há garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, 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 obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas - em comparação com ações e títulos públicos - 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 e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco tributário

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), 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% 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.

A Lei nº 9.779/99 também alterou a Lei nº 8.668/93, estabelecendo que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 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.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033/04”), ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de 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. A Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023 (“MP nº 1.184”) aumentou o número mínimo de cotistas do fundo, para fins de aplicação da isenção fiscal descrita acima, de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentos), sendo tal alteração contingente à sua conversão em lei e com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024. Adicionalmente, está em discussão a alteração do número mínimo de cotistas necessários no fundo para a aplicação da isenção fiscal descrita acima para 300 (trezentos) - e não mais 500 (quinhentos). A MP nº 1.184 também inovou para que a isenção fiscal para pessoa jurídica seja aplicada somente para os fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado, desde que as cotas sejam efetivamente negociadas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos e regulatórios

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. As agências governamentais ou

outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

A propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

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.

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 administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador, e 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “vi”.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160/22, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, causando prejuízos aos Cotistas.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no 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 os Coordenadores 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 conseqüentemente poderá impactar de forma adversa os Investidores.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que 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.

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.

Risco relacionado à substituição 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.

RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

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 relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco relacionado ao conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.

O Fundo é administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor e as Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelos Coordenadores, todos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará três funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

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

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, 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 os Cotistas.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que pode impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e consequentemente impactar os cotistas.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tenham realizado o pagamento do Preço de Subscrição para os Coordenadores terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários. Nesta hipótese, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada.

As Cotas objeto dos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência integralmente, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam o Direito de Preferência, de forma que, apenas as Novas Cotas Adicionais (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo. Nesta hipótese, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor

e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo VIII do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista do Fundo em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem qualquer indecência de juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, afetando-os negativamente.

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão e/ou Carta Convite, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restituí-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de potencial conflito de interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento entre Partes” na página 53 deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

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 nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento.

Em 24 de novembro de 2021, foi realizada Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21 que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado por 26,79% do total de cotas emitidas pelo Fundo, sem ressalvas ou restrições, a aquisição de 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, conforme os mesmos critérios acima descritos.

Em razão da deliberação na Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21, o Fundo adquiriu cotas de emissão do JSRE.

O Administrador, após o encerramento da Oferta, convocará nova AGE de Conflito de Interesses para deliberar sobre a aquisição de Ativos Conflitados, tendo em vista que, com a alteração relevante da base de cotistas do Fundo e do patrimônio líquido do Fundo será necessária uma nova aprovação para aquisição de Ativos Conflitados.

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.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Os preços dos ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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 e, consequentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, trabalhista e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos ativos.

Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário

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.

Risco de inexistência de quórum para as 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 maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário 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 na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado 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.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

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 esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e conseqüentemente o rendimento das Cotas.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

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, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação.

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, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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 no mercado secundário.

Risco relativo à concentração e pulverização

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 a 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 concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em ativos 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 diluição

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 diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Subscrição seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos 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.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

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 das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco de 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 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.

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, conseqüentemente as Cotas e os 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, conseqüentemente 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.

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.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro da Oferta CVM	19/10/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	19/10/2023
3	Início das apresentações a potenciais investidores	18/10/2023
4	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	24/10/2023
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	26/10/2023
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	06/11/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	08/11/2023
8	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	09/11/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/11/2023
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/11/2023
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/11/2023
12	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/11/2023
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/12/2023
14	Data de realização do Procedimento de Alocação	05/12/2023
15	Data Estimada para Liquidação da Oferta	11/12/2023
16	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	16/04/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

**Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração dos documentos de aceitação da Oferta.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 25 de novembro de 2021, sob o código “JSAF11”.

A tabela abaixo indica os a quantidade de Cotas do Fundo negociadas para os períodos indicados:

Últimos Cinco Anos ¹			
Volume de Negociação (em quantidade de Cotas)			
Data	Mínimo mensal	Máximo mensal	Médio mensal
2023	60.580	315.515	162.054
2022	13.433	120.620	60.289
2021	11.494	12.510	12.002
N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A

¹Até 29 de setembro de 2023.

Últimos Dois Anos ¹			
Volume de Negociação (em quantidade de Cotas)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
3T2023	1.748	80.135	10.268
2T2023	1.018	22.348	6.840
1T2023	851	25.274	5.119
4T2022	795	10.824	3.334
3T2022	942	16.771	4.116
2T2022	774	11.148	2.540
1T2022	13	5.063	1.017
4T2021	10	4.553	923
3T2021	N/A	N/A	N/A

¹Até 29 de setembro de 2023.

Últimos Seis Meses ¹			
Volume de Negociação (em quantidade de Cotas)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
09/2023	2.655	28.822	11.351
08/2023	2.590	80.135	13.146
07/2023	1.748	11.791	6.094
06/2023	2.491	22.348	7.899
05/2023	1.227	21.168	7.700
04/2023	1.018	13.357	4.574

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Nos termos do Regulamento, e observado o disposto no Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição das Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), equivalente a 1,62651974162, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Fator de Proporção**”).

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção durante o período compreendido entre os dias 26 de outubro de 2023 (inclusive) e 09 de novembro de 2023 (inclusive), em que os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados que o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, observado o parágrafo 4 do artigo 11 do regulamento, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor; e **(b)** poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima, mas menor que o Montante Inicial da Oferta, nos termos da seção “Distribuição Parcial”.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado no Dia Útil seguinte do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3 (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”).

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE APENAS AS NOVAS COTAS ADICIONAIS (ISTO É, ATÉ 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA) SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM COTISTAS DO FUNDO.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

Cenário 1

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
3.198.240	4.771.287	470.473.842,34	98,61

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
2.558.592	4.131.639	407.973.860,58	98,74

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

Cenário 3

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da Captação Mínima, é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
255.860	1.828.907	182.973.916,86	100,05

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 67,03% (sessenta e sete inteiros e três centésimos por cento).

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 61,93 % (sessenta e um inteiros e noventa e três centésimos por cento).

Cenário 3: Considerando a distribuição da Captação Mínima, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 13,99% (treze inteiros e noventa e nove centésimos por cento).

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de julho de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS” NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 11 do regulamento do Fundo, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado pela média do valor patrimonial das cotas do Fundo durante o período compreendido entre 30 de abril de 2023 e 30 de setembro de 2023 (inclusive), conforme divulgado nos informes mensais do Fundo.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, conforme o caso receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata, conforme aplicável. As Novas Cotas apenas serão livremente negociáveis em mercado de bolsa mantido pela B3 após o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 para negociação.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Novas Cotas 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 possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. 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 Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20. O investimento em cotas de um fundo 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 27 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 27 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, o requerimento de revogação 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.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelos Coordenadores em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22.

Efeitos da Revogação e da Modificação da Oferta: Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que os Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta. Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160/22 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM nº 160/22, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Revogação da Aceitação. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160/22, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista no Prospecto, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, as quais são inafastáveis.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 56 deste Prospecto Definitivo.

Captação Mínima

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$25.000.080,60 (vinte e cinco milhões, oitenta reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 255.860 (duzentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e sessenta) Novas Cotas.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo, 255.859 (duzentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e cinquenta e nove) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento Particular do Administrador*”, datado de 18 de outubro de 2023 (“*Ato do Administrador*”).

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Novas Cotas conta, ainda, com a participação dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Plano de Distribuição da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM nº 160/22, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM nº 160/22, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 160/22 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“*Plano de Distribuição*”).

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM nº 160/22, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas; (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (iii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM nº 160/22 em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;
- (v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (vi) os Cotistas e terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vii) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelos Coordenadores para os Investidores da Oferta;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência;
- (x) observado o disposto no item “(xi)” abaixo: (a) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, os Coordenadores receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima por Investidor;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até

a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores durante o Procedimento de Alocação;

- (xii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (xiii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar sua Ordem de Investimento, conforme o caso, para os Coordenadores até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (xiv) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado a Aplicação Mínima por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação da Oferta e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xv) os Coordenadores deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Termos de Aceitação de Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, sendo certo que, caso necessário, para fins do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xvi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
- (xvii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xviii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xx) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, indicada no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que os Coordenadores liquidarão as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto; e
- (xxi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM nº 160/22.

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar aos Coordenadores sua intenção de investimento por meio de um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, ser cancelado pelos Coordenadores, bem como a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irreatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta, 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160/22, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá realizar a subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento de Termo de Aceitação da Oferta, junto aos Coordenadores;
- (iii) no Termo de Aceitação da Oferta, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta em observância ao disposto no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, descrito abaixo;
- (vi) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vii)” abaixo limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA FORMALIZAÇÃO DE TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 27 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM OS COORDENADORES, ANTES DE FORMALIZAR OS SEUS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, SE ESSES, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÃO (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 DOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA; (III) VERIFIQUEM COM OS COORDENADORES, ANTES DE FORMALIZAR OS SEUS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DOS COORDENADORES; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM OS COORDENADORES PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELOS COORDENADORES PARA A FORMALIZAÇÃO DOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NOS COORDENADORES, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELOS COORDENADORES.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos termos de aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os termos de aceitação da Oferta, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado termos de aceitação da Oferta inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada termo de aceitação da Oferta, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o termo de aceitação da Oferta 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 Novas Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos termos de aceitação da Oferta.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu termo de aceitação da Oferta integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do termo de aceitação da Oferta de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos termos de aceitação da Oferta integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um termo de aceitação da Oferta, os termos de aceitação da, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os termos de aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma o relacionamento prévio dos Coordenadores, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja dos Coordenadores, do Administrador e/ou do Gestor, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, aos Coordenadores, até a data prevista para o Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (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 ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso; e
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ns) de Investimento ou nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ens) de Investimento ou do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta;
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iii)” acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

Os Coordenadores, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelos Coordenadores aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Data de Liquidação do Direito de Preferência

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência e dos Investidores ocorrerá na Data de Liquidação da Oferta, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no Cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

Os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, incluindo, mas não limitando, em certificados de recebíveis imobiliários, desde que sejam cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 472/08.

Data de Liquidação da Oferta

Os Coordenadores farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, organizado pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, para definição, a critério dos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Com base nas informações enviadas durante a alocação, os Coordenadores verificarão se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160/22.

Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, os Coordenadores, a seu exclusivo critério, poderão alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente.

Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas, as Novas Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta ou os Cotistas ou terceiros cessionários que exerceram o Direito de Preferência, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “*Distribuição Parcial*” acima.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27/21**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27/21.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 20 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA-- Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem Novas Cotas ou os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência terão as suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

8.7. Formador de Mercado

O Fundo contratou a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Formador de Mercado**”) para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições (i) da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, (ii) do Manual de Normas Formador de Mercado, (iii) do Comunicado 111, e (iv) do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário, nas condições estipuladas no “*Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*”, assinado em 6 de dezembro de 2022 (“**Contrato de Formador de Mercado**”).

O Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal correspondente a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), corrigida anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA/IBGE**”), em moeda corrente nacional, mediante boleto bancário/ por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta corrente de titularidade do Formador de Mercado (a ser indicada pela XP ao Fundo e/ou ao Administrador), a cada dia 25 do mês, calculada pro rata die, desde a data de assinatura do Contrato de Formador de Mercado.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 488,55 (quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Aplicação Mínima Inicial**”), salvo se (i) ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial 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 Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo ou aos terceiroscessionários do Direito de Preferência quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador, do Custodiante e do Gestor com os Coordenadores e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

Relacionamento entre Administrador/Escriturador/Custodiante, Coordenador Líder com o Gestor

O Administrador/Escriturador/Custodiante, 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. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que os custos decorrentes da Oferta serão arcados pelos investidores por meio de Taxa de Distribuição Primária, não acarretando quaisquer ônus para os atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9. do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Relacionamento entre Administrador/Escriturador/Custodiante com o Coordenador Líder

O Administrador/Escriturador/Custodiante e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que os custos decorrentes da Oferta serão arcados pelos investidores por meio de Taxa de Distribuição Primária, não acarretando quaisquer ônus para os atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9. do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Relacionamento do Administrador/Escriturador/Custodiante com a Genial

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, não existem entre o Administrador/Escriturador/Custodiante e a Genial relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Administrador, o Escriturador e a Genial não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Genial com o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, não existem entre o Gestor e a Genial relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Gestor e a Genial não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Escriturador/Custodiante com a Guide

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta, não existem entre o Administrador/Escriturador/Custodiante e a Guide relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Administrador/Escriturador/Custodiante e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Guide com o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta, não existem entre o Gestor e a Guide relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Gestor e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador/Escriturador/Custodiante com a Órama

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta, não existem entre o Administrador/Escriturador/Custodiante e a Órama relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Administrador/Escriturador/Custodiante e a Órama não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Órama com o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente desta Oferta, não existem entre o Gestor e a Órama relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Gestor e a Órama não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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.

Conflito de Interesses

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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há 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 há 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, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 2ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 18 de outubro de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e os Coordenadores (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores para atuar como instituição intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

Condições 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, anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes (em conjunto as “**Condições Precedentes**”), exceto por aquelas que dependam direta ou indiretamente do Administrador e/ou Gestor ou pessoas a eles vinculadas, as quais foram atendidas anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre os Coordenadores, o Administrador e o Gestor, nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da *due diligence* a ser realizada):

- (i) 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;
- (ii) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (iii) obtenção do registro das Novas Cotas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3;
- (iv) 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**”);
- (v) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, do Prospecto e do estudo de viabilidade, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vi) 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;
- (vii) 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 aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) que, nas datas de início das apresentações para potenciais Investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador e do Gestor; (ii) pedido de autofalência 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 do Coordenador Líder; ou (v) ingresso do Administrador e do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xii) cumprimento pelo Administrador e pelo Gestor de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xiii) recolhimento, pelo Fundo ou pelo Gestor, de todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;
- (xiv) 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;
- (xv) 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;
- (xvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas 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 Novas Cotas, aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Coordenador Líder;
- (xvii) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xviii) 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;
- (xix) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

- (xx) autorização, pelo Administrador e pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa 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;
- (xxi) aprovação da Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder;
- (xxii) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta (conforme definida no Prospecto), o Coordenador Líder deverá 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 pelo Coordenador Líder, sendo que a opinião legal devidamente assinada será entregue ao Coordenador Líder com até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação da Oferta;
- (xxiii) realização e conclusão da *due diligence legal* de modo satisfatório ao Coordenador Líder 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, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160/22.

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

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

Nos termos do §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160/22, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, tal Condição Precedente poderá ser dispensada pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160/22, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta. Neste caso, com a rescisão do Contrato de Distribuição, este não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolso das despesas, nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

BANCO SAFRA S.A.,

Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar Participantes Especiais para participar do processo de distribuição das Novas Cotas por meio de envio de Termo de Adesão e/ou Carta Convite, conforme o caso, disponibilizado pelos Coordenadores.

Os Coordenadores prestarão toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração, a ser paga com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária (“**Remuneração**”):

Comissão de Estruturação. A esse título, será pago aos Coordenadores, observado o disposto abaixo, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional (“Comissão de Estruturação”).

Comissão de Distribuição: A esse título, será pago aos Coordenadores uma remuneração equivalente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, integralizadas e alocadas, incluídas as Novas Cotas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional (“Comissão de Distribuição”).

A Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição as quais a Genial, a Guide e a Órama farão jus, incidirão sobre quantidade de valores mobiliários efetivamente subscritos, integralizados e alocados pela Base de Investidores (conforme abaixo definido) (“Alocação da Remuneração”).

Para os fins do Contrato de Distribuição, é entendido como “Base de Investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico da Genial, da Guide e da Órama, conforme o caso, o que inclui, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e/ou corretora.

A Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição as quais o Coordenador Líder fará jus incidirão sobre as demais hipóteses não previstas na Alocação da Remuneração.

Todos os pagamentos devidos a título de Remuneração deverão ser feitos pelo Fundo aos Coordenadores à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, por meio da B3.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo aos Coordenadores, no âmbito do Contrato de Distribuição (“Tributos”) serão integralmente suportados com os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso deverá ser acrescido a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins do presente item, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Independentemente de a Oferta ser consumada, o Fundo, na insuficiência de recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária, arcará, com todas as despesas gerais de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos das Novas Cotas e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos Assessores Legais; (iv) custos e despesas gerais dos demais Prestadores de Serviços; (v) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro das Novas Cotas junto à B3 (conforme aplicável); (vii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta; e (viii) outras despesas necessárias à implementação da Oferta. Caso tais despesas decorram de serviços contratados pelos Coordenadores, o reembolso deverá ocorrer conforme disposto acima. O Fundo não poderá arcar com as comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, os quais serão pagos com recursos obtidos com a Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$	% em relação ao Preço de Emissão da Nova Cota	Valor por Nova Cota (R\$)
Comissão de Estruturação	R\$ 1.875.000,18	0,75%	0,73
Comissão de Distribuição	R\$ 5.625.000,55	2,25%	2,20
Tributos sobre a Comissão Estruturação	R\$ 200.262,89	0,08%	0,08
Tributos sobre a Comissão Distribuição	R\$ 600.788,66	0,24%	0,23
B3 - Taxa de Análise (Padrão) de Ofertas Públicas de Distribuição de Novas Cotas (fixa)	R\$ 14.734,30	0,01%	0,01
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	R\$ 44.202,96	0,02%	0,02
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Variável)	R\$ 87.500,01	0,04%	0,03
CVM - Registro de Oferta Pública	R\$ 97.098,57	0,04%	0,04
ANBIMA - Taxa de Registro FII	R\$ 11.443,75	0,00%	0,00
Custos de Marketing e Publicações	R\$ 121.044,58	0,05%	0,05
Remuneração dos Assessores Legais	R\$ 235.000,00	0,09%	0,09
Tributos sobre a Remuneração dos Assessores Legais	R\$ 17.409,64	0,01%	0,01
Total	R\$ 8.929.486,08	3,57%	3,49

⁽¹⁾ O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.

O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS ADICIONAIS.

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas e terceiros cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, **dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo**, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso
Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22)

Anexo II - Ato do Administrador

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Procuração de Conflito de Interesses e Manual de Exercício de Voto

Anexo V - Informe Anual

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (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”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ 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, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras 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 nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *Websites*:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *Website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

ADMINISTRADOR

<https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> (neste *website* clicar em “Demonstrações Financeiras” e selecionar o exercício desejado)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

Administrador	<p>BANCO J. SAFRA S.A. Av. Paulista, nº 2.150, Bela Vista CEP 01310-300, São Paulo, SP At.: Marcio Aurelio da Nobrega Tel.: (11) 3175-7175 E-mail: marcio.nobrega@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/</p>
Gestor	<p>SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. Av. Paulista, nº 2.150, CEP 01310-390, São Paulo, SP At.: Marcus Vinicius B Fernandes/ Nelson Moreira Chaves Tel.: 3175-8372; 3175-4934 E-mail: vinicius.fernandes@safra.com.br / nelson.chaves@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos.htm</p>

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.

Coordenador Líder	<p>BANCO SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: FI SALES Tel.: (11) 3175-7695 E-mail: fi.sales@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm</p>
Genial	<p>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10 andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP At.: Área de Distribuição Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genial.com.vc Website: www.genial.com.vc</p>
Guide	<p>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP At.: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo Tel.: (11) 3576-6641 E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e guide.juridico@guide.com.br Website: https://www.guide.com.br/</p>
Órama	<p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797 8092 E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br / douglas.paixao@orama.com.br Website: www.orama.com.br</p>

Assessores Legais dos Coordenadores	TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 14-5 - 5º e 6º andares CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279 E-mail: BCerqueira@mayerbrown.com/JBertanha@mayerbrown.com Website: www.mayerbrown.com
Assessores Legais do Gestor	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04534-000, São Paulo, SP At.: Marcos Ribeiro Tel.: (11) 3755-5464 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br
Escriturador e Custodiante	BANCO SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: Roberto Carlos de Oliveira Tel.: (11) 3175-7175 E-mail: roberto.coliveira@safra.com.br

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.

Auditor Independente	<ul style="list-style-type: none"> • 2020 - não aplicável; • 2021 - DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA, inscrita no CNPJ: 49.938.567/0001-11. Avenida Chucri Zaidan, nº 1.240 - 4º /12º Andar - Chácara Santo Antônio (Zona Sul) Tel.: (11) 5186-1000 • 2022 - PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA; CNPJ: 61.562.112/0001-20. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, Edifício B32, 16º andar - Itaim Bibi. Tel.: (11) 4004-8000
-----------------------------	---

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Administrador atesta ainda que o Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 01 de junho de 2021 sob o nº 0321062, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

A referida declaração do Administrador está anexa a este Prospecto Definitivo no Anexo VI.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160/22, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n° 160/22, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n° 160/22, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160/22.



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

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 Resolução CVM 84;
- 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 nº 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 nº 472/08 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 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 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”).

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 nº 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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 Escriuradora.

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 Escrituradora, 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 Escrituradora.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472 nº 472/08, 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.safraasset.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 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.

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

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.

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.

JS Ativos Financeiros FII

ANEXOS

- ANEXO I** REGULAMENTO
- ANEXO II** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** PROCURAÇÃO DE CONFLITO E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO V** INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JS Ativos Financeiros FII

ANEXO I

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**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. Safr 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 (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 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, considerando recomendação 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, considerando recomendação do GESTOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, mediante prévia aprovação, pela Assembleia Geral de Costistas, 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, considerando recomendação 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 (i) o cotista em questão não exerça seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas; (ii) tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) sejam observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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, 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.

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, considerando recomendações 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:

- 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 - Os serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Os serviços a que se referem os incisos III, IV e V deverão ser prestados por terceiros, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º - 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 compõem o patrimônio do FUNDO, considerando recomendações 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 = \sum [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 paragrafo 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 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 conseqüente 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 conseqüente 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

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, 31 de maio de 2021.

	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 Safr 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	Safr 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 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 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela da Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de 1988.
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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JS Ativos Financeiros FII

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Safra

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o **BANCO J. SAFRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 03.017.677/0001-20, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010 (“**Administrador**”), na qualidade de 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**”), resolve, conforme recomendação da **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a CVM por meio do ato declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010 (“**Gestor**”), e nos termos da Artigo 11 do regulamento do Fundo, conforme última versão aprovada em 16 de junho de 2021 (“**Regulamento**”), **RESOLVE**:

- I. Aprovar a realização da segunda emissão de cotas do Fundo (“**Segunda Emissão**”), dentro do limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), no volume de, inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Anexo I), correspondentes a, inicialmente, 2.558.592 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e duas) novas cotas (“**Novas Cotas**”), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme definido no Anexo I) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), com as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I e demais condições constantes do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliários (“**Prospecto Definitivo**”), e a contratação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediar a Oferta (“**Coordenadores**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta, (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), observados os



Safra

termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta, a ser descrito e detalhado no Prospecto Definitivo.

- II. Aprovar a celebração de todos os documentos pertinentes, bem como a execução de todas as medidas necessárias à concretização da Segunda Emissão e da Oferta.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

BANCO J. SAFRA S.A.

DocuSigned by:
Marcelo Dantas de Carvalho
Assinado por: MARCELO DANTAS DE CARVALHO 76231003191
CPF: 76231003191
Papel: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 18/10/2023 | 16:04:39 BRT
9252F9E8EE6A54CCF9A60CA3A37AD342

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: MARCIO AURELIO DE NOBREGA 08594753870
CPF: 08594753870
Papel: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 18/10/2023 | 10:58:45 BRT
48F017D473DB454AA668F9B10587559C

Nome:
Cargo:



Safra

ANEXO I

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR

SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se neste “Suplemento das Novas Cotas da 2ª Emissão” os mesmos termos e definições estabelecidos neste ato do administrador, no Regulamento e no Prospecto Definitivo.

- a. Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
- b. Número de Séries: Série única.
- c. Tipo de Distribuição: Primária.
- d. Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) (“**Montante Inicial da Oferta**”), representado por 2.558.592 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo tal montante ser (i) aumentado em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).
- e. Quantidade de Novas Cotas Emitidas: Inicialmente, 2.558.592 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser reduzida em razão da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas do Lote Adicional.
- f. Preço de Emissão das Novas Cotas: R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), valor este fixado nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 11 do regulamento do Fundo, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado pela média do valor patrimonial das cotas do Fundo durante o período compreendido entre 30 de abril de 2023 e 30 de setembro de 2023 (inclusive), conforme divulgado nos informes mensais do Fundo (“**Preço de Emissão**”).
- g. Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo e terceiroscessionários que vierem



Safra

a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo ou terceiros cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponderá a R\$101,20 (cento e um reais e vinte centavos) (“**Preço de Subscrição**”).

- h. Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$1.000.061,85 (um milhão, sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos) que equivale à quantidade mínima de 10.235 (dez mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo) em valor igual ou inferior a R\$ 999.964,14 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quatorze centavos) que equivale à quantidade máxima de 10.234 (dez mil, duzentas e trinta e



Safra

quatro) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“**Público Alvo da Oferta**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

- i. Destinação dos Recursos: Os recursos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo), a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, observadas as deliberações da AGE de Conflito de Interesses (conforme definido no Prospecto Definitivo), na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de



Safra

investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em Outros Ativos (conforme definido no Prospecto Definitivo), observado o disposto no Regulamento do Fundo.

- j. **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,62651974162, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Direito de Preferência**”).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, observado o parágrafo 4 do artigo 11 do Regulamento, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.



Safra

- k. Distribuição e Negociação: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente pela B3.
- l. Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
- m. Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 488,55 (quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Aplicação Mínima Inicial**”), salvo se (i) ao final do período de coleta de intenções de investimento a ser previsto no Prospecto Definitivo restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial 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 Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definida no Prospecto Definitivo), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo ou aos terceiros cessionários do Direito de Preferência quando do exercício do Direito de Preferência.
- n. Aplicação Máxima: No âmbito da oferta, não haverá limite máximo de aplicação nas Novas Cotas por Cotista ou Investidor.
- o. Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 255.860 (duzentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e sessenta) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$25.000.080,60 (vinte e cinco milhões, oitenta reais e sessenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Captção Mínima**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente).



Safra

- p. Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas adicionais (“**Novas Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Novas Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta, sem a necessidade de aprovação adicional, novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 312.500.030,40 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil, trinta reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).
- q. Regime de Distribuição das Novas Cotas: A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a participação dos Participantes Especiais (conforme definido no Prospecto Definitivo). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
- r. Taxa de Ingresso ou Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores.
- s. Direito das Novas Cotas: Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cada Nova Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.
- t. Prazo de Colocação: A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.



Safta

- u. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos no Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JS Ativos Financeiros FII

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Segunda 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 2ª Emissão de Cotas do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi elaborado pela Safra Asset Management Ltda. ("Gestor"), em Outubro de 2023.

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. **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 Safra Asset

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO

O que é o JSAF11?

O **JSAF11** é um Fundo de Investimento Imobiliário dedicado a diversificar seus investimentos em ativos financeiros do setor imobiliário. Seu objetivo principal é adaptar-se às diversas fases do ciclo econômico e imobiliário, buscando oferecer aos investidores rendimentos por meio da distribuição de dividendos e apreciação das cotas

Rentabilidade do Fundo desde o início equivalente a 137%⁽¹⁾ do CDI Líquido⁽²⁾

Fonte: Relatório Gerencial JSAF11

Nota: (1) Referente ao fechamento do mês de agosto/2023, com base na cota patrimonial do fundo, somado às distribuições do fundo reinvestidas; (2) Considera o desconto da alíquota de 15% de imposto de renda; (3) Ver Capítulo IV - Política de Investimentos do Regulamento; (4) Evolução da cota patrimonial do fundo somado aos rendimentos distribuídos no período

2ª EMISSÃO DE COTAS

- **Captação** no montante inicial de até **R\$250.000.024,32**
- **Destinação de recursos** incluem aquisição de ativos financeiros do setor imobiliário conforme regulamento⁽³⁾, dentre eles cotas de fundos imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e ações de empresas do setor imobiliário listadas em bolsa
- **Curva de alocação** – previsão em **até 90 dias** da data de encerramento
- **Expectativa de Rentabilidade ao cotista de 14,6% a.a.⁽⁴⁾** em média, nos três anos seguintes após a oferta, conforme Estudo de Viabilidade

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Safra Asset | Overview

Fundos

Previdência ⁽¹⁾
Ações
Renda Fixa
Multimercados
Fundos de Investimento Imobiliário
Cambiais
DI

R\$121 bilhões
sob gestão da Safra Asset⁽²⁾

11º Lugar
Ranking de Fundos da ANBIMA

Reconhecimentos



Avaliação "Excelente"
pela Moody's Rating⁽³⁾

Performances
consistentes

Fonte: Safra Asset, ANBIMA (ago/2022)

Nota: (1) A empresa responsável pela Gestão dos fundos de Previdência é a Fundação Gestora e Administração de Recursos do Grupo Safra; (2) Considerando os ativos sob gestão de Safra Asset Management Ltda. e Safra Wealth Distribution de Filiação e Valores Mobiliários Ltda; (3) O rating de Safra Asset Management foi atribuído em "Excelente" pela Moody's Ratings (nov/2022)

J.Safra Investment Bank

12

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Safra Asset | Equipe de Gestão de Fundos Imobiliários

Ricardo Negreiros
CEO J. Safra Asset
+21 anos de experiência
Banco Pan BTG Pactual

Nelson Moreira Chaves
Head da Safra Wealth e Fundos Alternativos
Superintendente Executivo
+30 anos de experiência
FININVEST Crédito Agrícola Tagus Investimentos Bridge Trust

Marcus Vinícius Fernandes
Head de Fundos Imobiliários
Superintendente Geral
+28 anos de experiência
Cyrela Kinea Santander

Guilherme Politi
Gestão de Fundos Imobiliários
Associado
+15 anos de experiência
JLL Rio Bravo

Henrique Lazarini
Gestão de Fundos Imobiliários
Associado
+9 anos de experiência
Bradesco BBI Bradesco S.A.

Felipe Domingues
Gestão de Fundos Imobiliários
Analista
+8 anos de experiência
Logicalis

Franco Sutil
Gestão de Fundos Imobiliários
Analista
+9 anos de experiência
Banco BV

J.Safra Investment Bank 13

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Safra Asset | Comitê de Investimentos Imobiliários

Processo de Investimento

Leitura de Mercado	Prospecção novos investimentos	Aprovação em Comitê Imobiliário	Diligência	Investimento	Acompanhamento/monitoramento
Variáveis Macroeconômicas	Valuation Imobiliário	Convocação ad-hoc	Jurídica	Execução dos instrumentos de investimento	Acompanhamento intensivo do mercado secundário
Construção de Cenários	Análise Fundamentalista	Aprovação por unanimidade das posições estratégicas do fundo	Imobiliária	Desembolso dos recursos	Controle de Riscos e Liquidez
Comitê Safra Asset	Contato com Gestores e Demais Players		Governança	Liquidação	Oportunidades de Desinvestimento

Participantes extraordinários:
Equipes especializadas (segmentos diversos)

J.Safra Investment Bank 14

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

Atualmente, a economia brasileira está exibindo sinais positivos de recuperação, marcada por uma revisão ascendente das perspectivas econômicas. A combinação entre crescimento econômico acelerado e taxas de inflação mais controladas é um reflexo direto dos esforços estratégicos adotados nas esferas fiscal e monetária do país.

De um ponto de vista estrutural, o Brasil tem feito progressos significativos no aperfeiçoamento de seu arcabouço macroeconômico. Reformas estruturais, como as reformas previdenciária e tributária, foram projetadas não apenas para conter a expansão dos gastos públicos, mas também para melhorar o ambiente de negócios, otimizar a eficiência do setor público e, em última análise, aumentar a produtividade da economia a médio e longo prazo.

No front monetário, a redução progressiva da taxa básica de juros, a SELIC, foi possível graças a uma combinação de fatores: estabilização da inflação dentro da meta estabelecida pelo Banco Central e uma

expectativa ancorada de inflação futura. Este ciclo de alívio monetário não apenas torna o crédito mais acessível para consumidores e empresas, mas também afeta o mercado de títulos públicos, como a NTN-B. A menor atratividade desses títulos, em um ambiente de juros mais baixos, pode desviar investidores para outros ativos, como os Fundos Imobiliários, potencialmente impulsionando seus preços e proporcionando maiores retornos em termos de ganho de capital.

Adicionalmente, o consumo das famílias tem demonstrado sinais de recuperação, impulsionado, em parte, pelo aumento da confiança do consumidor e pela melhoria gradual no mercado de trabalho. A diminuição das taxas de desemprego é uma variável chave nesta equação, pois um mercado de trabalho mais aquecido tende a refletir em maior poder aquisitivo e, conseqüentemente, maior demanda agregada.

Todas essas dinâmicas, quando observadas em conjunto, têm potencial para acelerar o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, conforme pode ser evidenciado nos gráficos a seguir.

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

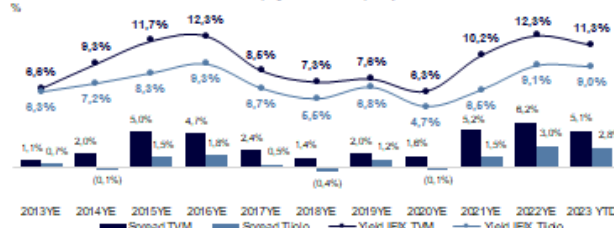
Crescimento PIB Brasil



Índice de Inflação IPCA vs. Taxa SELIC



Dividend Yield Médio FIs do IFIX (Tijolo e TVM⁽³⁾) | Spread Over Yield NTN-B35



Retorno Acumulado do IFIX⁽⁴⁾ Excede CDI, Ibovespa⁽⁵⁾ e IMOB⁽⁶⁾ na Última Década



Fonte: Bloomberg, Quantium-Axis, Banco Central do Brasil, Economática

Nota: (1) Projeção Banco Safra; (2) Considera o desconto de alíquota de 15% de imposto de renda; (3) Título de Valores Mobiliários; (4) Média o desempenho médio das cotizações das fundações dos fundos imobiliários; (5) Média o desempenho médio das cotizações das ações negociadas na B3; (6) Representa os ativos mais negociados e de maior representatividade no setor imobiliário. A rentabilidade superior indicada acima não representa o real desempenho, independentemente, como promessa, garantia ou qualquer outra modalidade, incluindo-se apenas de análise do gestor sob a ótica e premissas indicadas no presente relatório de viabilidade de qualificação de risco, não incluindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto à obtenção da rentabilidade superior.

J.Safra
Investment
Bank

16

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

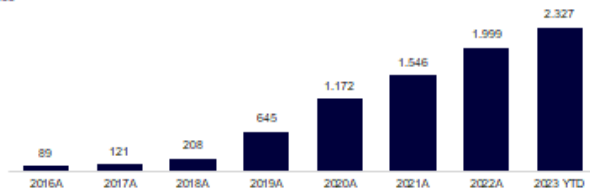
Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs

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 a 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 no número de investidores de 89 mil em 2016 para mais de 2,3 milhões em 2023, conforme informações do gráfico abaixo. O número de fundos registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") também apresentou crescimento no período: atualmente, 467 fundos estão listados, com valor patrimonial de aproximadamente R\$ 206 bilhões, segundo dados da B3. A liquidez média diária das cotas listadas é de R\$ 227 milhões, volume quase oito vezes maior que o observado em 2016, conforme pode ser observado nos gráficos abaixo.

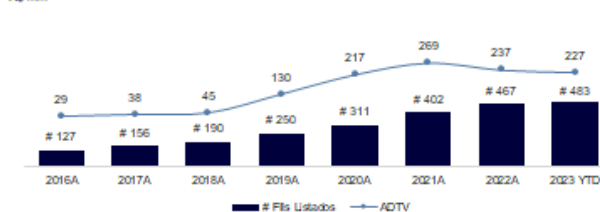
Visão Geral de Mercado | Indústria FII

Evolução do Número de Investidores
000

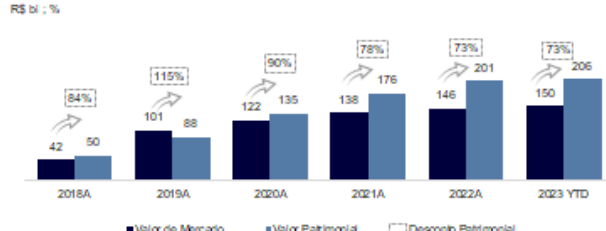
CAOR_{max}: 87,8%



Evolução Anual do Número de FIIs e ADTV⁽¹⁾
R\$ mm



Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado
R\$ bi ; %



IFIX vs. Yield NTN-B35
pts. %



Fonte: B3, Quantum-Atlas, Banco Central do Brasil

Nota: (1) Visão Médio de Negociação - Última

J.Safra Investimentos

17

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Visão Geral de Mercado | Por Segmento 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, leituras para os principais segmentos de ativos financeiros imobiliários.

Nos últimos 10 anos o mercado de lajes corporativas em São Paulo, passou por momentos favoráveis e desafiadores do ponto de vista macroeconômicos, que somado ao ciclo de entregas de novos prédios corporativos, fez com que tivéssemos períodos de elevação e períodos de queda na taxa de vacância na cidade.

A partir de 2016 observando uma forte queda na taxa de vacância que proporcionou um aumento nas expectativas de forte incremento nos valores de locação em diversas regiões, entretanto este ciclo foi interrompido pela pandemia do Covid-19 no início de 2020. 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 2020 e 2022, a absorção líquida foi de (~15mil m²) forte queda se compararmos com a mediana dos últimos 5 anos pré-pandemia (~193mil m²), isso somada às novas entregas, fizeram com que a vacância aumentasse de 8% para 19,4% no final de 2021, conforme indicado no gráfico abaixo.

Com o final da pandemia as empresas retornaram aos escritórios, e a absorção líquida voltou a crescer, em 2022 ficou em 92 mil m². As projeções para vacância levando em conta a baixa entrega que teremos nos próximos anos e considerando absorção líquida com base na mediana acima de 50% em 2023; 75% em 2024 e 100% para 2025 e 2026, temos um resultado importante na redução da vacância de 18,48% para 7,9% em 2026.

Conforme mostra a imagem abaixo, o mercado de logística de alto padrão teve um forte crescimento na absorção bruta e líquida com forte redução na taxa de vacância. Esse mercado foi pouco impactado pela pandemia e rapidamente apresentou melhoras por conta do formato de *e-commerce* que já crescia

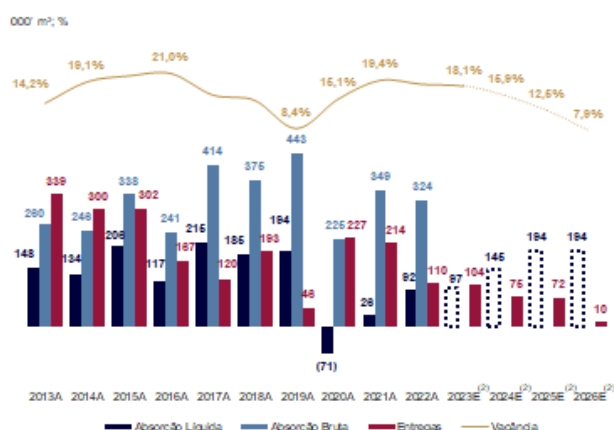
anteriormente, e pela necessidade das empresas de se adaptar à nova realidade de consumo, uma vez que a demanda interna por produtos aumentou rapidamente.

Com relação aos principais indicadores, a vacância, que estava em queda desde 2017, atingiu patamares ainda menores (~8%) no segundo trimestre 2023, conforme indicado na imagem acima.

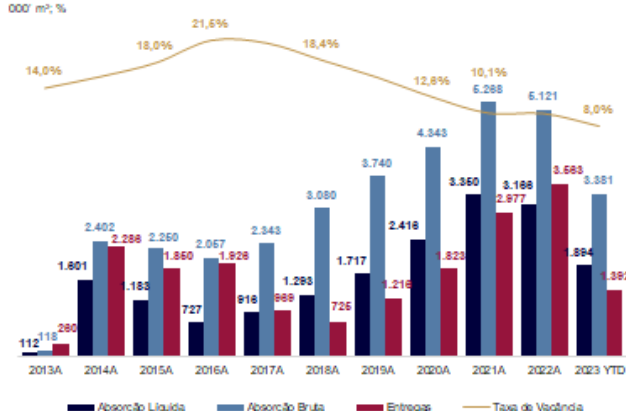
A expansão do setor deve se manter forte nos próximos anos, com a aceleração do desenvolvimento de novos imóveis, principalmente em regiões próximas às capitais.

Visão Geral de Mercado | Por Segmento Imobiliário (1/3)

Lajes Corporativas⁽¹⁾ | Baixo Volume de Entregas e Queda da Vacância Projetada



Logístico⁽²⁾ | Relação entre Alta Demanda, Redução da Vacância e Aumento das Entregas a partir de 2020A



Fonte: Skidmore

Nota: (1) Considera os imóveis com classificação A ou superior nas regiões: Paulista, Vila Olímpia, Berrini, Churrasco Zaffari, Faria Lima, Nova Faria Lima, Chácara Santo Antônio, Itaim, Sulista e Pinheiros; (2) Estimativas com base na média de absorção líquida entre 2015 e 2019; (3) Considera ativos logísticos localizados na região Sulista do Brasil

J.Safra Investimentos 18

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

O resiliente segmento de shopping centers enfrentou desafios: em razão da recessão econômica observada entre 2015 e 2016, da greve dos caminhoneiros ocorrida em 2018 e, mais recentemente, a pandemia do Covid-19 ocasionou o inédito fechamento dos shoppings center por longos períodos. Apesar de os operadores terem feito concessões para os varejistas durante este período, observamos um aumento da vacância e da inadimplência, e a receita líquida operacional (*Net Operating Income – NOI*) caiu na média mais de 20% em comparação com o ano de 2019. Entretanto os shoppings conseguiram se recuperar e hoje já apresentam NOI em termos reais acima do período pré-pandemia, e vacância em patamares baixos.

Entendemos que por se tratar de um setor com muitas especificidades em termos de localização e público, os shoppings dominantes em regiões primárias devem se manter em destaque.

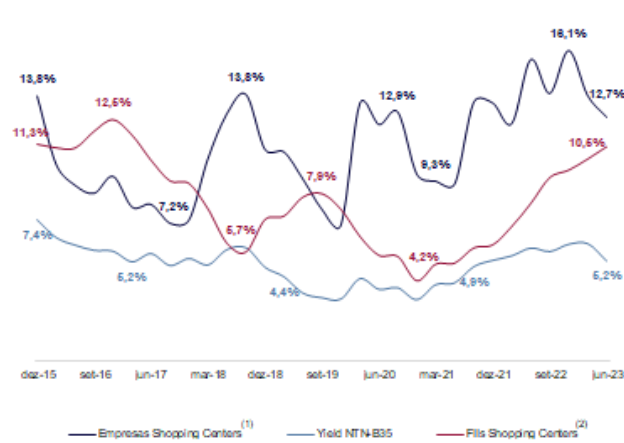
Ao analisar o *Cap Rate* implícito nas cotas de fundos imobiliários do setor de shopping centers e das ações das principais empresas listadas na B3 deste setor, é possível notar que encontramos atualmente um patamar de *spread over NTN-B 2035* em patamares historicamente elevados, conforme gráfico abaixo.

Segmento com elevada volatilidade, o mercado listado das incorporadoras é o que responde mais rapidamente as variações na taxa de juros (SELIC), considerando a data base de agosto de 2023, conforme gráfico abaixo.

O ritmo de lançamento no mercado residencial na cidade de São Paulo manteve-se aquecido, apesar da elevação da taxa SELIC nos últimos anos. O aumento na taxa de financiamento dos principais bancos somado aos recursos limitados para financiamento a construção, são fatores que merecem atenção. Os preços dos materiais de construção que tiveram aumento expressivo, encontram-se estáveis. Para a equipe de gestão, a perspectiva de novos cortes na SELIC deverá ser suficiente para que o setor mantenha o ciclo de crescimento.

Visão Geral de Mercado | Por Segmento Imobiliário (2/3)

Spread Over B-35 FIIs e Empresas de Shopping Center em Patamares Elevados



Impacto da Taxa de Juros (SELIC) no Valor de Mercado das Incorporadoras



Fonte: Bloomberg, Economatica
 Nota: (1) Considera a Receita Líquida Trimestral das Empresas (MULTI, IG111, ALS03) sobre o valor de mercado, ponderado pelo valor de mercado; (2) Considera o Dividend Yield das FIIs de Shopping Centers, ponderado pela sua participação no índice ao longo do período e as receitas de taxas de administração estimadas em 0,5% a.a. e custos de emissão estimados em 0,5% a.a.; (3) Índice proprietário de Safra Asset que pondera as incorporadoras listadas pelo seu peso no índice IBOVESPA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

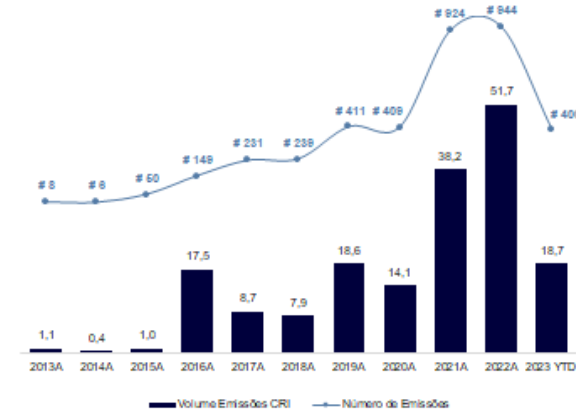
O mercado de CRIs tem demonstrado uma evolução notável ao longo dos anos. Conforme evidenciado no gráfico, houve um crescimento significativo no volume financeiro e na quantidade de emissões de CRIs até 2022, evidenciando a relevância destes certificados imobiliários como instrumentos financeiros de destaque no fomento da indústria imobiliária.

A interação entre a média do IPCA de curto prazo e o *spread* dos FIIs de TVM (títulos e valores mobiliários) é visível. Em certas janelas temporais, conforme demonstrado no gráfico, quando o IPCA se elevou, observou-se também um aumento no *spread* dos FIIs TVM. Esta correlação sugere uma influência direta do IPCA corrente sobre os FIIs TVM.

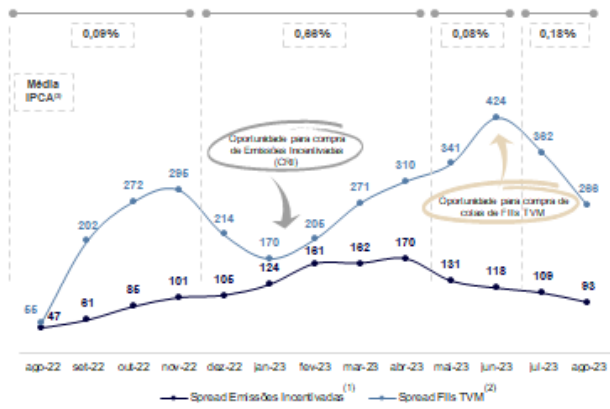
Por outro lado, os *spreads* das emissões incentivadas parecem seguir um padrão diferente, possivelmente estando mais conectados com o ambiente geral de crédito e a aversão ou propensão ao risco percebida pelo mercado de capitais. Esse comportamento independente destaca a complexidade do mercado de CRIs e seus ativos correlacionados. Para a equipe de gestão do JSAF11, entender estas dinâmicas é crucial, pois oferece uma base sólida para a tomada de decisões de alocação entre as diversas classes de ativos do segmento de recebíveis imobiliários.

Visão Geral de Mercado | Por Segmento Imobiliário (3/3)

Emissões CRI: Volume Financeiro e Quantidade



Relação Inversa entre Spread FIIs TVM e Inflação de Curto Prazo



Fonte: Quantum-Asa, ANSINA, Economatica, ISGE
 Nota: (1) Taxa média das emissões de títulos de crédito incentivado sublinhada do yield de NTN-B de referência; (2) Dividend Yield das FIIs de TVM (R%) do IPCA LTM com o objetivo de dar o efeito da distribuição de inflação ao longo do período sublinhado do yield de NTN-B com vencimento em 2025; (3) Descreve o IPCA LTM

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

O Fundo terá como 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.

O Fundo JSAF11

JSAF11 | Tese de Investimento



- 1 **Maior rentabilidade patrimonial** entre os fundos imobiliários FoF, com **baixa volatilidade**
- 2 **Carteira de ativos diversificada** com **ganho de capital acumulado** e **reserva de rendimentos já realizados**
- 3 Capacidade para **manter a distribuição de dividendos em patamares elevados**, mesmo em um cenário com SELIC e inflação menores
- 4 **Gestão Ativa:** Giro da carteira de ativos conforme as mudanças no **cenário macroeconômico e imobiliário**
- 5 **Cenário macroeconômico favorável** para o setor imobiliário, com base na opinião do Gestor

J.Safra Investimentos
Fundo 22

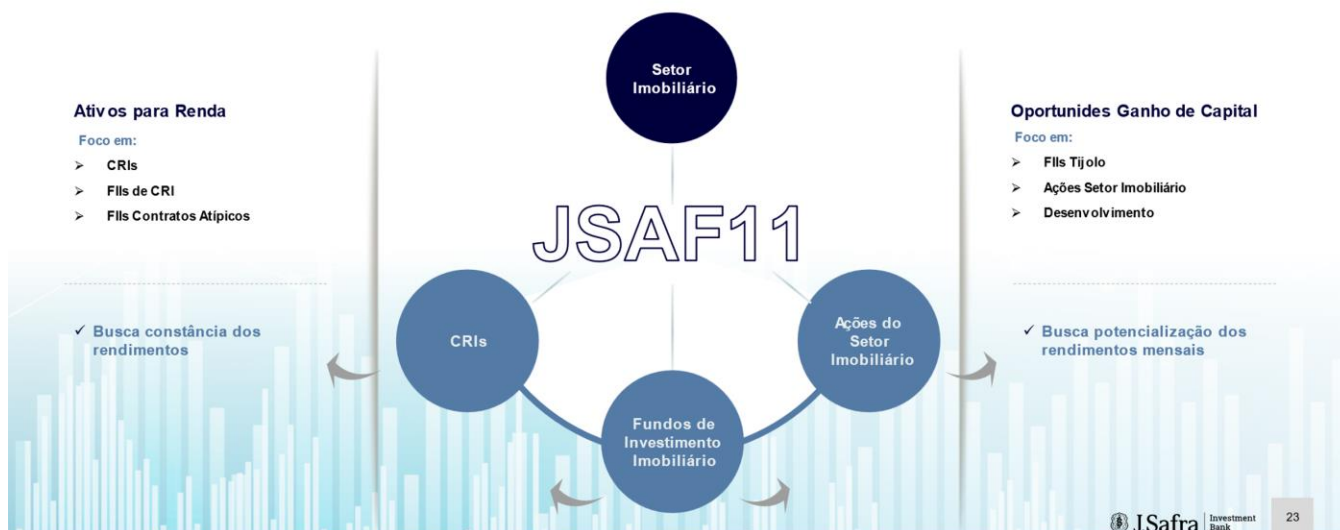
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Buscamos fazer alocações em duas estratégias de longo prazo: ativos para renda e ativos para ganhos de capital.

Com a visão de renda (e conseqüente 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.

JSAF11 | Estratégia de Alocação



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

No mercado secundário, nos últimos doze meses que antecederam este estudo, o JSAF11 apresentou um desempenho superior ao índice IFIX, o CDI líquido de imposto de renda, e, o índice proprietário da Safra Asset composto pelos FIIs do segmento de fundos de fundos (todos integrantes do IFIX na carteira vigente no período de elaboração do estudo). Adicionalmente, o Fundo vem ganhando liquidez no mercado secundário em paralelo ao aumento do número de cotistas que multiplicou em mais de três vezes em doze meses, conforme gráfico abaixo.

JSAF11 | Histórico de Desempenho

JSAF11 tem desempenho sustentado pela distribuição de dividendos

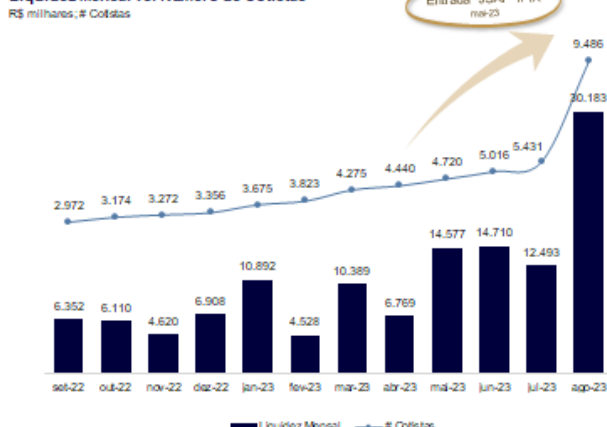
Retorno no Mercado Secundário⁽³⁾ LTM



Fonte: Bloomberg, Relatório Geral FIs, Quantum-Asa, Econômica, Relatório Geral JSAF11, Carteira Técnica IFIX Maio 2023

Nota: (1) Índice proprietário da Safra Asset que pondera os FIs Fof' pelo seu peso no Índice IFIX; (2) Considera o desconto da alíquota de 15% de imposto de renda; (3) Variação do valor das cotas negociadas

Liquidez Mensal vs. Número de Cotistas



J.Safra Investment Bank 24

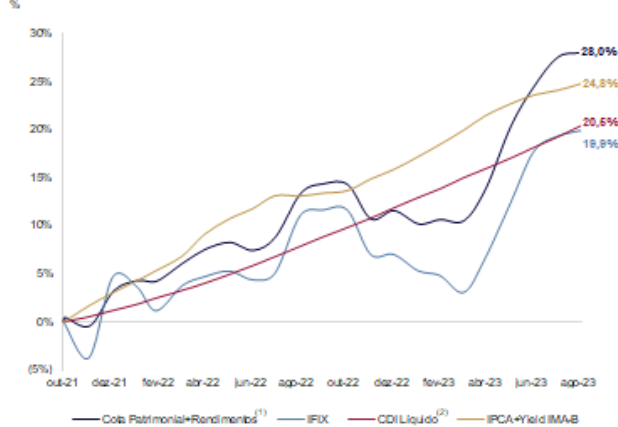
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Ao analisar a evolução do patrimônio do Fundo, bem como as suas distribuições de rendimentos aos investidores desde seu início em 27/10/2021 temos que o seu desempenho também supera o IFIX, o CDI líquido e todos os fundos imobiliários do segmento de fundo de fundos com mais de 100 milhões de reais em patrimônio líquido no mesmo período. Ademais, o JSAF11 destaca-se como um dos FIIs deste segmento com a menor volatilidade em seu valor patrimonial, o que confere ao Fundo um histórico de elevada rentabilidade e baixo risco quando comparado com seus concorrentes, desde o início de sua operação.

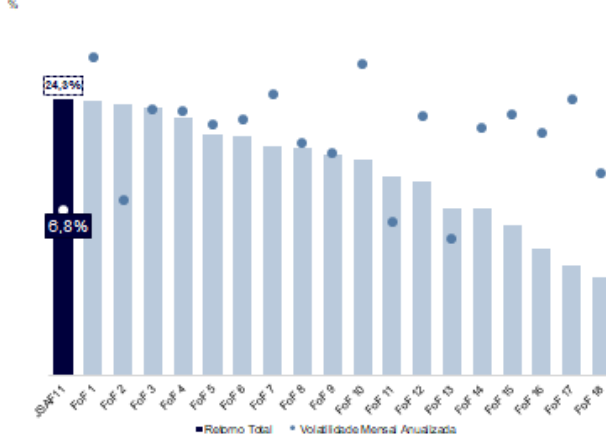
JSAF11 | Histórico de Desempenho

JSAF11 possui um dos principais benchmarks da indústria e a sua valorização patrimonial foi acima dos FILs Fund of Funde listados em mercado com mais de R\$100 mm de Patrimônio Líquido

JSAF11 vs. Benchmarks



Retorno Total⁽²⁾ e Volatilidade do JSAF11 vs. Peers de Mercado



Fonte: Banco Central do Brasil, Brascap, Quantum-Axis

Nota: (1) Considera que os rendimentos distribuídos foram reinvestidos no próprio fundo; (2) Considera o desconto de alíquota de 15% de imposto de renda; (3) Variação da Cota Patrimonial + Rendimentos distribuídos no período

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

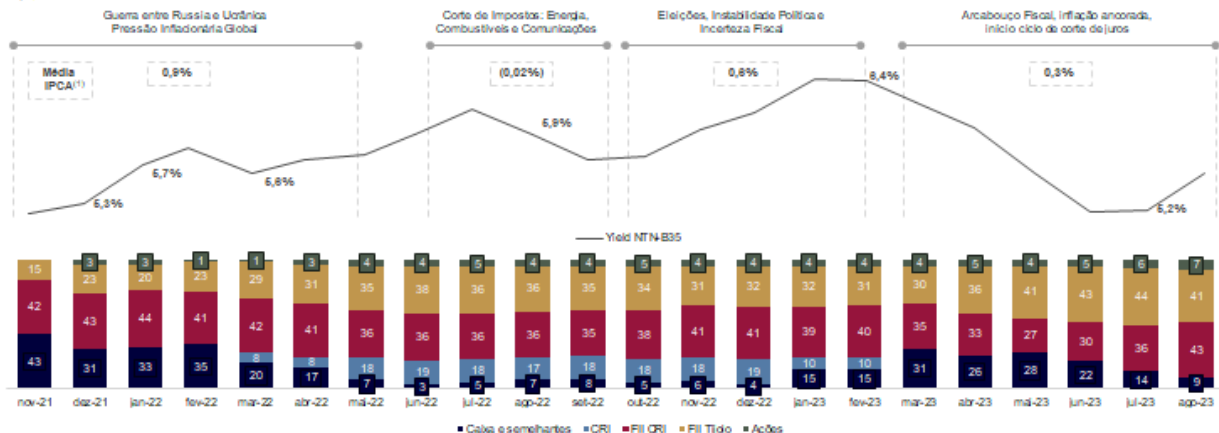
Desde o início de suas atividades, a equipe de gestão do JSAF11 movimenta sua carteira com base nos fundamentos do mercado imobiliário e as mudanças no cenário macroeconômico (inflação e taxa de juros real), que impactam diretamente as cotações dos ativos investidos e a expectativa de geração de fluxo de caixa futuro.

JSAF11 | Histórico de Alocação por Classe de Ativos

Desde o IPO do JSAF11, a equipe de gestão movimenta a carteira com base nos fundamentos do mercado imobiliário e as mudanças no cenário macroeconômico (inflação e taxa de juros real)

Alocação de Ativos vs. Yield NTN-B35 e IPCA Mensal

R\$ mm; %



Fonte: Brascap, Relatório Gerencial JSAF11, Quantum-Axis

Nota: (1) Média das inflações mensais apuradas em cada segmento destacado no gráfico

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Abaixo, apresentamos a composição da carteira do fundo após a conclusão da oferta e alocação dos recursos, considerando nosso cenário atual e os ativos que compunham a carteira do fundo em 31/07/2023.

A carteira indicativa consolidada 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, nas atuais condições de mercado.

A partir da definição da exposição desejada por segmento, foram realizadas análises qualitativas e quantitativas de uma ampla cesta de ativos de cada setor.

A equipe de gestão foi capaz de identificar oportunidades de investimento entre todas as classes de ativos-alvo que o fundo se propõe a investir, alimentando assim as estratégias de renda e ganho de capital, com as melhores oportunidades no mercado atual.

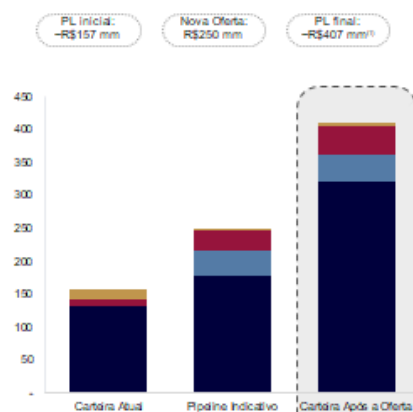
Com base na composição de ativos da carteira do fundo após a oferta e as premissas utilizadas na elaboração do estudo de viabilidade, a equipe de gestão projeta uma rentabilidade consolidada de 14,4% para o JSAF11, nos próximos 12 meses.

JSAF11 | Carteira Indicativa Consolidada

Cotas de Fundos Imobiliários continuam sendo a classe de ativos mais representativa na carteira do JSAF11

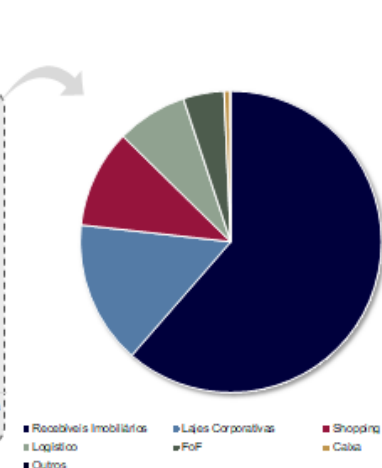
JSAF11 | Carteira por Classe de Ativos

R\$ mm



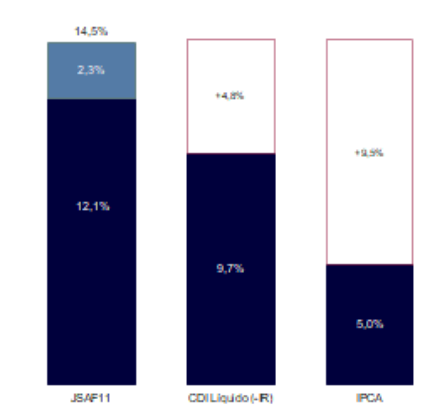
Composição da Carteira Após a Oferta

%



Rentabilidade da Carteira Próximos 12 meses⁽²⁾

%



Fonte: Relatório Geral JSAF 11

Nota: (1) Considera cotas da oferta de ~3,5%. (2) Conforme Estudo de Viabilidade

J.Safra Investimentos 27

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

Quando analisada de maneira consolidada, ou seja, levando em conta a exposição total da carteira indicativa para cada segmento do setor imobiliário, independentemente da classe de ativos, temos como resultado a alocação do patrimônio líquido do fundo entre as estratégias de renda e ganho de capital adequada às necessidades de distribuição de dividendos e valorização da carteira do fundo.

Estudo de Viabilidade

Para projetar o estudo de viabilidade, 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 e as perspectivas macroeconômicas de mercado descritas anteriormente neste prospecto.

Consideramos, neste estudo de viabilidade, o montante Inicial da oferta de R\$250.000.000, incluindo as seguintes taxas: distribuição primária; administração; performance e outras despesas pertinentes à operação do Fundo.

A tabela apresenta o fluxo dos rendimentos, a distribuição de dividendos e a rentabilidade líquida (deduzidos os tributos e despesas do fundo) ao cotista, projetada para os próximos 3 anos a partir da liquidação da segunda emissão de cotas do fundo.

Foram levadas em consideração as seguintes premissas:

- 100% de distribuição mensal do resultado caixa do fundo.
- A carteira de ativos que o fundo detinha em 31/07/2023.
- A realização (através da venda de ativos da carteira) de 50% do ganho de capital projetado.

D) Estimativas para IPCA, CDI (bruto), Yield IMA-B e NTN-B com vencimento em 2035, conforme a tabela abaixo:

IPCA Projetado Safra Asset (ano)	1	2	3
	5,00%	5,00%	5,00%
Acumulado	5,00%	10,25%	15,76%
Curva de juros em 31/07/2023 (vértices DI Futuro)	DI1N24	DI1N25	DI1N26
	11,43%	10,26%	10,08%
Expectativa Safra Asset para Juros real Longo prazo NTN-B35 e Yield IMA-B (ano)	1	2	3
	4,50%	4,50%	4,50%

E) Período de alocação total, do montante captado na oferta, de até 3 meses.

Com base nas premissas deste estudo de viabilidade, pode-se assumir que a expectativa de rentabilidade seja de aproximadamente 14,6% ao ano ou 162% do CDI Líquido de imposto de renda (alíquota de 15%), na média dos 3 anos contados a partir da liquidação da oferta.

JSAF11 | Estudo de Viabilidade Consolidado

Considera uma captação de +R\$250 mm e Alocação do recurso em até 3 meses após a liquidação da oferta

R\$ 000'	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Média 3 anos
Receita Total	59.795	58.977	61.124	59.965
Receita FII	45.176	45.223	46.284	45.561
Receita Rendimento FII	39.303	40.155	40.341	39.933
Ganho de Capital FII (Líquido)	5.873	5.069	5.943	5.628
Receita Equity	7.677	6.946	7.924	7.516
Receita Rendimento Equity	1.715	1.801	1.891	1.802
Ganho de Capital Equity (Líquido)	5.962	5.145	6.033	5.714
Receita CRI	6.641	6.537	6.650	6.610
Receita Rendimento CRI	5.884	5.884	5.884	5.884
Ganho de Capital CRI (Líquido)	757	653	766	725
Receita Renda Fixa (Líquido)	301	270	265	279
Despesas (-)	5.390	5.544	5.659	5.531
Taxa de Administração (-)	4.080	4.206	4.314	4.200
Outras Despesas (-)	1.310	1.338	1.345	1.331
Resultado	54.406	53.433	55.464	54.434
Taxa de Performance (-)	0	3.256	4.711	2.656
Distribuição de Rendimentos	54.406	50.177	50.754	51.779
Rentabilidade Líquida ao Cotista	14,5%	14,5%	14,7%	14,6%
Rentabilidade em % do CDI (Líquido) ⁽¹⁾	149%	166%	172%	162%

Fonte: Estudo de Viabilidade Safra Asset
Nota: (1) Considera o desconto da alíquota de 15% de imposto de renda

J.Safra Investment Bank 29

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO "FATORES DE RISCO"

A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.

São Paulo, 18 De Outubro de 2023.

Responsáveis pelo Estudo de Viabilidade:

DocuSigned by:
Ricardo Daniel Gomes de Negreiros
RICARDO DAN 9DFB043323CF4A7...
DIRETOR – SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.
CPF: 100.113.537-75

DocuSigned by:
Paulo Sergio Cavalcheiro
C03352D129C64A7...
PAULO SERGIO CAVALHEIRO
DIRETOR – SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.
CPF: 489.170.528-00

DocuSigned by:
Marcus Vinicius B Fernandes
91FBE9CC3DC741C...
MARCUS V...
GESTÃO SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.
CPF: 162.560.638-99

DocuSigned by:
HENRIQUE FAVORETTO LAZARIM
64AA5FEF842A4CE...
HENRIQUE...
GESTÃO SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.
CPF: 448.875.188-11

JS Ativos Financeiros FII

ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

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 nº [•], neste ato devidamente representado por seu administrador ou gestor, [denominação do administrador/gestor], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar a [administração de fundos de investimento/gestão de recursos de terceiros], 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, **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, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210. Todos integrantes do escritório Ricardo Gimenez Sociedade de Advogados, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 85, 6º andar, CEP: 05423-040.

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 nº 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 administração de recursos de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, com sede na Av. Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300 (“Administrador”), pela 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 pela CVM por meio 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, 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, observado, ainda, que o Fundo poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios listados no Anexo I, 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; **(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 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, incluindo a aquisição, no mercado primário e secundário, de cotas de emissão do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (“JSRE”), 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; e **(C)** a aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos 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 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) Aquisição 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, 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, observado, ainda, que o Fundo poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios listados no Anexo I, 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.

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, observado, ainda, que o Fundo poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios listados no Anexo I, 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.

ABSTÉM-SE de votar neste item no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

(B) Aquisição 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 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, incluindo a aquisição, no mercado primário e secundário, de cotas de emissão do JSRE, 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 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, incluindo a aquisição, no mercado primário e secundário, de cotas de emissão do JSRE, 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.

ABSTÉM-SE de votar neste item no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

(C) Aquisição 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 cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos 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 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 cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos 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 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 segunda 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 irretroatável; **(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 reconvoções, 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, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de João Luiz Lopes da Silva; **(ii)** até o momento

de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o *e-mail* joao.luiz@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 2023.

[COTISTA]

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:

- (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; ou ainda (iii) outro índice de preços a ser estabelecido;
- (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 no mercado primário.

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

Crêterios 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, incluindo mas não limitado ao fundo JSRE, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentac o aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

1. **Ambiente de negocia o.** As cotas dos FII deverão ser admitidas   negocia o em mercado de bolsa ou de balcão;
2. **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
3. **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;
4. **Tributa o.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2  da Lei n  9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
5. **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
6. **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisi es realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário

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, 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 “*Segundo Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário*” datado de 16 de junho 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 segunda 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, pela 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 pela CVM por meio 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 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, incluindo a aquisição, no mercado primário e secundário, de cotas de emissão do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (“JSRE”), 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; **(C)** aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos 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; 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 POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, NA PÁGINA 22 DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª 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 36 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 em primeira e segunda convocação com a presença de qualquer número de cotistas. Ainda, de acordo com o parágrafo 1º e incisos do artigo 20 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 Termo de Aceitação e no [link \(https://us01.z.antigena.com/l/-XURdJGmdOdbkSDOKpVUAjiFovUWNK3yJOzpo_KKde7l~c7g7vxLvLgVgQYcPAAEL0DPI-31Z7_xxbh56NKRnHe~U23UahccaB3RbB34qSj6YRyeEo~jz-RNXjlAbmoRtoABauWFkuBOGiMgGnnO5mMo5kCC4WCwLrxM6hZOS0wL5U\)](https://us01.z.antigena.com/l/-XURdJGmdOdbkSDOKpVUAjiFovUWNK3yJOzpo_KKde7l~c7g7vxLvLgVgQYcPAAEL0DPI-31Z7_xxbh56NKRnHe~U23UahccaB3RbB34qSj6YRyeEo~jz-RNXjlAbmoRtoABauWFkuBOGiMgGnnO5mMo5kCC4WCwLrxM6hZOS0wL5U), 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, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de João Luiz Lopes da Silva; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o *e-mail* joao.luiz@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 irretratável; (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, Bela Vista
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> (neste *website* percorrer a página até a seção “Central de downloads”, e, então, localizar os documentos da assembleia).

Fundos.Net:

<http://www.cvm.gov.br> (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”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ 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, 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:

- (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; ou ainda (iii) outro índice de preços a ser estabelecido;
- (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 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, incluindo mas não limitado ao fundo JSRE, 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:

1. **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
2. **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
3. **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;
4. **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;
5. **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
6. **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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JS Ativos Financeiros FII

ANEXO V

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo:	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	42.085.661/0001-07
Data de Funcionamento:	27/10/2021	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRJSAFCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	1.573.047,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO J. SAFRA S.A.	CNPJ do Administrador:	03.017.677/0001-20
Endereço:	AV PAULISTA, 2150, - BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01311-300	Telefones:	0300 105 1234 0800 722 5755
Site:	https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm	E-mail:	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Safra Asset Management LTDA	62.180.047/0001-31	Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP	0300 105 1234
1.2	Custodiante: Banco Safra S.A	58.160.789/0001-28	Av. Paulista, 2150 - São Paulo - SP	0800 772 5755
1.3	Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - São Paulo - SP	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado: XP Investimentos CCTVM S.A	02.332.886/0001-04	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - São Paulo - SP	4003-3710
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	LFT	Liquidez	4.776.013,81	Recursos em caixa
	CRI	Renda	28.234.873,75	Recursos em caixa
	FII	Ganho de capital e renda	109.625.315,67	Recursos em caixa
	Ações	Ganho de capital	6.213.980,00	Recursos em caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, segundo política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à Rentabilidade Alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	A cota patrimonial obteve uma variação negativa de -3,58% no período, somada as distribuições de rendimentos realizadas no ano, o fundo obteve um retorno consolidado de 7,8%. A cota a mercado obteve um retorno total de -15,90%.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	O ano de 2022 foi de grandes desafios em nosso cenário macro. O ano começou com volatilidade no mercado de bolsa, impulsionado por: (1) surpreendente aumento do número de casos de Covid-19 e variante ômicron; (2) início da guerra entre Rússia e Ucrânia; (3) novos lockdowns na China, trazendo reflexos imediatos para a economia mundial; (4) Inflação e elevação de juros; (5) eleições no segundo semestre, indicando um risco fiscal maior pelo governo eleito. O fundo distribuiu rendimento no período equivalente a um dividend yield de 12,97%, considerando a cota de fechamento do ano.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A alocação da carteira é alterada de acordo com as perspectivas para o cenário macroeconômico e as condições específicas do mercado imobiliário. O gestor analisa oportunidades em títulos e valores mobiliários do segmento imobiliário para renda e ganho de capital, desde que os investimentos obedçam aos critérios de risco e retorno esperados pelo comitê de gestão do fundo.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Não Aplicável.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Paulista, 2150 www.safrasset.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	www.safrasset.com.br, conforme artigo 44 do Regulamento.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	(i) O cotista deverá apresentar a convocação recebida juntamente com seus documentos pessoais, de modo a certificar com os cadastros internos do Administrador, sendo que no caso de representação será necessária a apresentação de procurações com poderes específicos e expressos outorgados pelo cotista, devendo a mesma ter prazo inferior a 1 ano. (ii) Além do requerimento previsto no Artigo 26 do Regulamento, no item acima mencionado, deve acompanhar 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. (iii) www.safrasset.com.br, conforme artigo 44 do Regulamento. Contudo nas convocações são informados contatos de telefone e email, conforme mencionado no item 10.2.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	O Administrador poderá realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas por meio eletrônico, através do envio do edital para cada cotista, juntamente com sua disponibilização nas páginas do administrador e do distribuidor na rede mundial de computadores, sendo permitida que as deliberações sejam tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, 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 29º e do artigo 44º, bem como as formalidades dos artigos 30º e 31º, e do artigo 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08, observado ainda que os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento do Fundo		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Artigo 19º – Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do FUNDO, o ADMINISTRADOR receberá, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos do Inciso I, do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 da ICVM 472. Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.330.692,90	-0,90%	-1,02%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Marcio Aurélio de Nobrega	Idade: 55
	Profissão:	Diretor	CPF: 085.947.538-70
	E-mail:	marcio.nobrega@safra.com.br	Formação acadêmica: Administrador e Economista
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00

Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	04/07/2022			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco Safra S.A	Março/2017 a atual no Grupo Safra	Diretor e Superintendente Executivo das áreas de Operações (Back Office)		Administração e Custódia de Fundos de Investimentos, Carteiras Administradas, Asset Management, Banco de Investimentos, Corretora, INR 4373 e outros.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal		não aplicável				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		não aplicável				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	3.356,00	1.573.047,00	100,00%	94,32%	5,68%	
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	JSRE11	aquisição	20/12/2022	53.113,60	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	19/12/2022	217.538,03	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	03/06/2022	75.427,20	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	31/05/2022	389.578,64	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	30/05/2022	760.558,64	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	27/05/2022	387.810,45	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	11/04/2022	2.189.711,25	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	06/04/2022	16.932,81	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	05/04/2022	364.717,03	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	05/04/2022	364.717,03	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	01/04/2022	72.110,00	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	25/03/2022	1.442.000,00	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	24/03/2022	291.318,49	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	10/03/2022	64.497,55	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	09/03/2022	3.709,30	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	23/02/2022	181.543,25	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	16/02/2022	5.986,56	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	15/02/2022	68.160,91	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	10/02/2022	153.073,09	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	07/02/2022	42.663,95	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	03/02/2022	299.745,03	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	20/01/2022	241.019,93	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	JSRE11	aquisição	14/01/2022	600.039,00	24/11/2021	Negociação em bolsa.
	Saldo Período Anterior JSRE11	aquisição	30/12/2022	3.523.140,00	24/11/2021	Negociação em bolsa.
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://www.safra.com.br/data/files/B7/33/DE/02/F116871028EDDE77E03EF9C2/Politica%20de%20Fatos%20Relevantes%20-%20Final.pdf					

15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	Não há política de negociação de cotas disponível em rede mundial de computadores.
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	O FII exerce seus direitos de acordo com a sua Política de Voto, disponível no link a seguir: https://www.safra.com.br/data/files/A4/D7/19/46/54B89710C4EDDE77E42EF9C2/proxy_imobiliario.pdf .
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Tais funções são atribuídas ao Compliance.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	As cotas do fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme data a ser indicada no boletim de subscrição, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital.

Anexos	
	<u>5.Riscos</u>

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



JS Ativos Financeiros FII

PROSPECTO DEFINITIVO

**DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADO PELO

BANCO J. SAFRA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS