Safra

## ANEXO A

**Número da Emissão**: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão").

**Quantidade de Cotas**: Inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) cotas do Fundo ("Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

**Preço de Emissão**: O preço de emissão das Cotas será de R$1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas,

**Montante Inicial da Oferta**: O montante inicial da Oferta será de inicialmente, até R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

**Início da Oferta e Período de Alocação**: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

**Distribuição Parcial**: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), 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.

**Lote Adicional:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 187.500(cento e oitenta e sete mil e quinhentas) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta previsto na documentação 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$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Total da Oferta"). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

**Série**: A Emissão será realizada em série única.

**Forma de Subscrição e Integralização**: As Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração de documento de aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser prevista no prospecto da Oferta ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

**Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

**Público-Alvo da Oferta:** Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme previsto na documentação da Oferta ("Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

**Instituições Participantes da Oferta**: A Oferta será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada,

com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 20.818.335/0001-29. Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta será o **BANCO SAFRA S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Cotas da Emissão (as quais serão juntamente com o Coordenador Líder designadas como "Instituições Participantes da Oferta", e individual e indistintamente como "Instituição Participante da Oferta") por meio de envio de termo de adesão ao presente Contrato ("Termo de Adesão") às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder.

**Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas**: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora.

**Negociação e Custódia das Cotas**: As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

**Demais Termos e Condições da Oferta**: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

Safra

**ANEXO B**

**REGULAMENTO DO**
**JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

| CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO | | |
|---|---|---|
| **Prazo de Duração:**<br>7 (sete) anos | **Classe:**<br>Classe Única<br>Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), as referências à Classe neste regulamento ("Regulamento") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa. | **Exercício Social:**<br>Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano |

| 1. PRESTADORES DE SERVIÇOS | |
|---|---|
| **Prestadores de Serviços Essenciais** | |
| **Gestora** | **Administradora** |
| **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br>Ato Declaratório: 7.150, de 11 de março de 2003<br>CNPJ: 65.913.436/0001-17 | **BANCO J. SAFRA S.A.**<br>**Ato Declaratório**: 11.124, de 24 de junho de 2010<br>**CNPJ**: 03.017.677/0001-20 |
| **Outros** | |
| **Custódia** | **Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e escrituração de cotas** |
| **BANCO SAFRA S.A.**<br>**CNPJ**: 58.160.789/0001-28<br>**Ato Declaratório**: 6.390, de 13 de junho de 2001 | **BANCO SAFRA S.A.**<br>**CNPJ**: 58.160.789/0001-28<br>**Ato Declaratório**: 10.164, de 22 de dezembro de 2008 |
| **2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** | |

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

## 3. ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

**(a)** distribuição primária de Cotas;

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

**(c)** formador de mercado para as cotas;

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

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

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

**(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e

acompanhamento de projetos imobiliários; e

**(b)** custódia de ativos financeiros.

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

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

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

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

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

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

**(c)** escrituração de cotas; e

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

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

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

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

**(iii)** abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

**(vi)** considerando a orientação da Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas,

observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(xvii)** manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

**(xviii)** cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas; e

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

**3.10.** A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(c)** fatos relevantes;

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

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

**(f)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo

Normativo III da Resolução CVM 175.

**3.13.** A divulgação de informações referidas acima será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-renda-ativa.htm em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas na sede da Administradora.

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

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

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

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

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

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

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

## 4. GESTÃO

**4.1.** O Fundo terá sua carteira gerida pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Gestora").

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

**4.3.** Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

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

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

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

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

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

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

**(g)** com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, orientar a Administradora a respeito de eventual desinvestimento em tais imóveis, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos imóveis, bem como à sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. CONSULTORIA ESPECIALIZADA

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

## 6. VEDAÇÕES

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

**(a)** receber depósito em sua conta corrente;

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

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

**(d)** garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

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

**(f)** praticar qualquer ato de liberalidade, salvo nas hipóteses autorizadas pela

Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

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

**(a)** conceder crédito sob qualquer modalidade;

**(b)** aplicar no exterior recursos captados no País;

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

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

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

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

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

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

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

**6.4.** Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, e do capítulo 13 deste Regulamento, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

**6.5.** Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir

Ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, bem como eventualmente prestar garantias, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe.

## 7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**7.1.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no capítulo 4 do Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe de Cotas.

**7.2.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme aplicáveis, serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe de Cotas.

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

## 8. ENCARGOS DO FUNDO

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

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

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

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

**(d)** honorários e despesas do auditor independente contratado;

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

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

**(g)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe, em juízo ou fora

dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

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

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

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

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

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

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

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

**(o)** taxas de administração e de gestão;

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

**(q)** taxa máxima de distribuição;

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

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

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

**(u)** taxa de performance;

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

**(w)** taxa máxima de custódia;

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

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

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

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

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

## 9. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

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

**(b)** a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

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

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

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

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

**(g)** eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e

aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

**(h)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e do capítulo 13 deste Regulamento;

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

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

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

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

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

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

**9.2.1.** Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

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

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

**9.3.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, assim como na página da entidade administradora do

mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9.14.** A vedação prevista na cláusula 9.13 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

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

## 10. FATORES DE RISCOS GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

**(b)** renúncia;

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

**11.2.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.12.** Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Administração e a Taxa de Gestão (se aplicável), serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, salvo conforme previsto nas cláusulas 11.1311.16 abaixo.

**11.13.** Na hipótese de destituição da Administradora e/ou da Gestora, sem Justa Causa, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, conforme aplicável, em 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva deliberação da assembleia de cotistas.

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

**11.15.** No caso de deliberação de substituição da Administradora e/ou da Gestora, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente: **(i)** pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii)** já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R$2.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R$10.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

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

**11.17.** No caso de renúncia ou destituição da Administradora em virtude de sua liquidação extrajudicial, se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a

liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo e/ou da Classe, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

## 12. CONFLITO DE INTERESSES

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

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

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

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

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

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

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

**12.3.** Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

**(c)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos “(a)” e “(b)”

acima.

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

## 13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

**13.2.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

**13.3.** Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

**13.4.** Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

**13.5.** A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

**13.6.** O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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.

**13.7.** 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, conforme alterada.

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

**13.9.** Nos termos da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214/2025 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68/2024) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), em substituição (i) à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), (ii) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e (ii) ao Imposto sobre Produtos Industrializados ("IPI"); e criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços ("ICMS") e (ii) ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"). A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. No dia 17 de junho de 2025, em sessão conjunta, o Congresso Nacional rejeitou o veto ao dispositivo que enquadrava os fundos de investimento como não contribuintes do IBS e CBS, mas não analisou os vetos aos demais dispositivos, inclusive os que tratam das exceções, quais sejam, fundos de investimento imobiliários que (a) não obedecessem as regras pertinentes à isenção dos cotistas pessoas físicas constantes na legislação vigente ou (b) que fossem equiparados a pessoas jurídicas seriam contribuintes obrigatórios e sujeitos ao regime regular de tributação pelo IBS e CBS (artigo 26, § 6º). Está pendente a votação quanto aos demais vetos (Veto nº 07/2025).

**13.10.** De acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, de modo geral, são tributados pelo imposto de renda na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

**13.11.** Os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), 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.

**13.12.** No caso dos Cotistas residentes ou domiciliados no exterior e que investirem nos mercados financeiro e de capitais no Brasil, nos termos da Resolução Conjunta nº 13, emitida pelo BACEN e pela CVM em 03 de dezembro de 2024 bem como que preencham os requisitos impostos pela Receita Federal do Brasil, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR.

**13.13.** Não obstante o previsto acima, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista

pessoa física (inclusive investidor estrangeiro pessoa física que ingressa recursos no Brasil nos termos da Resolução Conjunta nº 13) serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**13.14.** Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo, constante do anexo ao Decreto nº 6.306/07. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/TVM incide à alíquota zero. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação, em função do prazo. Ressalta-se, contudo, que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**13.15.** As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao imposto sobre operações de câmbio ("IOF/Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

**13.16.** A Administradora não será responsável, assim como não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados no artigo 13.9 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

**13.17.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários, conforme previsão da Lei nº 8.668/93.

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

**13.19.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento

tributário mais benéfico a estes.

**13.20.** Por fim, registre-se que o Governo Federal publicou a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025, visando implementar alterações na tributação de aplicações financeiras, incluindo mudanças aplicáveis a fundos de investimento, entre os quais os fundos de investimento imobiliários. Caso venha a ser convertida em lei, a maior parte das disposições introduzidas pela Medida Provisória nº 1.303/25 está prevista para entrar em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026.

**13.21.** É importante destacar, contudo, que essas regras ainda estão sujeitas à análise e possíveis modificações durante o processo legislativo, podendo o Congresso Nacional alterá-las, suprimi-las ou ajustá-las antes da potencial conversão em lei. Além disso, a Medida Provisória deve ser convertida em lei dentro de um prazo específico, sob pena de perder sua eficácia.

## 14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E TERMOS E DEFINIÇÕES

### 14.1. Serviço de Atendimento ao Cotista

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

### 14.2. Foro para solução de conflitos

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

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

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

sucumbência, bem como a determinação de indenização e/ou de reembolso por gastos com honorários contratuais de êxito e/ou com honorários de pareceristas ou outros consultores.

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

## 14.3. Política de voto da Gestora

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

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

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

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

## 14.4. Fato Relevante

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

**14.4.2.** São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

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

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

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

**IV.** mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas;

**V.** alteração de prestador de serviço essencial;

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

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

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

**IX.** emissão de cotas de classe fechada;

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

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

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

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

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

**14.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I**

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

| | |
|---|---|
| Administradora | Significa o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20. |
| Anexo Normativo III | Significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022. |

| | |
|---|---|
| Arbitragem | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 do Regulamento. |
| Ativos | Significa os Ativos-Alvo e Outros Ativos, em conjunto ou separadamente, indistintamente. |
| Ativos-Alvo | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1.2 do Anexo I. |
| Assembleia de Cotistas | Significa a assembleia ordinária ou a assembleia extraordinária, indistintamente. |
| B3 | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. |
| Capital Autorizado | Tem o significado previsto na cláusula 2.9 do Anexo I. |
| Capital Integralizado | Valor das cotas subscritas e integralizadas na data de subscrição inicial. |
| CCBC | Significa a Câmara de Comércio Brasil – Canadá |
| CEPAC | Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022. |
| Classe | Significa a Classe Única do JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA. |
| CNPJ | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica |
| Consultor Especializado | Tem o significado que lhe é atribuído no item “d” da cláusula 3.3 do Regulamento. |
| Contrato de Consultoria | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 do Regulamento. |

| | |
|---|---|
| Cotas | Significam, em conjunto e institivamente, as cotas de emissão da(s) Classe(s), representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe. |
| Cotistas | Significam os titulares das Cotas. |
| CRI | Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| CVM | Comissão de Valores Mobiliários. |
| Dia Útil | 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. |
| Encargos do Fundo | Significam os encargos previstos na cláusula 8.1 do Regulamento. |
| FII | Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022. |
| Fundo | JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA. |
| Gestora | Significa a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003. |
| IGP-M | Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas |
| Justa Causa | Tem o significado previsto na cláusula 11.14 do Regulamento. |

| | |
|---|---|
| Lei nº 8.668/93 | Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| LCI | Letras de crédito imobiliário, regidas pela 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 previsto na cláusula 1.3 do Anexo I. |
| Patrimônio Líquido | Significa o patrimônio líquido do Fundo ou da(s) Classe(s), conforme o caso, que é representado pela soma algébrica do valor de todos os Ativos Alvo e Outros Ativos, incluindo valores em caixa da respectiva Carteira e os valores a receber, menos as exigibilidades. |
| Período de Desinvestimento | Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I. |
| Período Investimento | Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I. |
| Prestador de Serviço Essencial | Significa a Gestora e a Administradora, indistintamente. |
| Recompra | Tem o significado previsto na cláusula 12.1 do Anexo I. |
| Regulamento | Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo. |
| Regulamento CCBC | Significa o regulamento da Câmara de Comércio Brasil – Canadá. |
| Reserva de Contingência | Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pela Administradora, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia de Cotistas e mediante comunicação prévia aos cotistas da Classe. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe. |

| | |
|---|---|
| Resolução CVM 160 | Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. |
| Resolução CVM 175 | Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada. |
| Taxa de Administração | Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, tesouraria, controladoria, processamento e escrituração das Cotas. |
| Taxa de Gestão | Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de gestão da carteira. |

**Anexos**

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

* * * * *

Safra

| ANEXO I | | |
|---|---|---|
| **CLASSE ÚNICA DO JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** | | |
| **Público-alvo:**<br>Público em Geral | **Regime de Condomínio:**<br>Fechado | **Prazo:**<br>7 (sete) anos |
| **Responsabilidade dos Cotistas:**<br>Limitada | **Classe:**<br>Única | **Exercício Social:**<br>Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano |
| **Classificação ANBIMA:**<br>Multiestratégia Gestão Ativa | | |
| **Categoria**<br>Imobiliário | **Forma de Gestão**<br>Ativa | |

## 1. Objeto da Classe e Política de Investimentos

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

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

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

**(a)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

**(d)** certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

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

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

**(g)** cotas de outros FII;

**(h)** certificados de recebíveis imobiliários 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;

**(i)** letras hipotecárias ("LH");

**(j)** letras de crédito imobiliário ("LCI");

**(k)** letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

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

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

**1.3.** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade

determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1.14. Período de Investimento e Desinvestimento**

**1.14.1.** A Classe terá um período de investimento de 2 (dois) anos contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe ("Período de Investimento") e um período de desinvestimento contado do término do Período de Investimento até o término do prazo de duração da Classe ("Período de Desinvestimento"), de modo que a prorrogação do Período de Investimento deverá ser objeto de deliberação pela Assembleia de Cotistas pelo quórum da maioria simples dos presentes, desde que não altere o prazo de duração da Classe.

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

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

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

**1.14.5.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes

dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

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

## 2. Cotas

**2.1.** A Classe será inicialmente formada por cotas em uma única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

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

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

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

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

**2.6.** O titular de cotas da Classe:

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

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

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

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

**2.9.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de

investimento da Classe, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

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

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

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

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

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

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

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

**2.16.** As cotas objeto da nova emissão poderão ser objeto de oferta pública de distribuição

registrada ou dispensada de registro perante a CVM, sendo admitida a realização de oferta privada na forma da regulamentação aplicável.

## 3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

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

**3.2.** Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 1º ou 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

## 4. Taxas e outros Encargos

| Taxa de Administração | Taxa de Gestão |
|---|---|
| 0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe | 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe |

**4.1.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, será admitida uma Taxa de Administração máxima equivalente a 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e uma Taxa de Gestão máxima equivalente a 1,63% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, as quais consideram a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

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

**4.3.** A remuneração pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia e escrituração das Cotas da Classe integram a taxa de administração e estão a ela limitados.

### Taxa Máxima de Custódia

**4.4.** A taxa máxima de custódia será de 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano,

calculada sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, podendo ser debitada como encargo da Classe.

## Taxa Máxima de Distribuição

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

## FORMA DE CÁLCULO

**4.6.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagas mensalmente pela Classe à Administradora e a Gestora, respectivamente, até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

**4.7.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas a Administradora.

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

## 5. Negociação das Cotas

**5.1.** As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

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

## 6. Responsabilidade dos Cotistas

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

## 7. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

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

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

## 8. Integralização, Amortização e Resgate

**8.1.** A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

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

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

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

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

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

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

**8.8.** Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) data de pagamento da amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

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

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

## 9. Liquidação e Encerramento

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

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

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

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

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

**9.4.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da

Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

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

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

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

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

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

## 10. Comunicações

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

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

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

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

## 11. Fatores de Risco da Classe

**11.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos

e aplicações, sem prejuízo dos riscos descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destaca-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## 12. Recompra

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

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

b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 13 de agosto de 2025.