PROSPECTO DEFINITIVO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.032.672/0001-07

ADMINISTRADO PELO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

("Administradora")

E GERIDO PELA

SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

CNPJ nº 65.913.436/0001-17

("Gestora")

Código ISIN das Cotas da Classe: BR0PZRCTF004
Código do ativo no Balcão B3: 6388426UN2
Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/023, em 26 de janeiro de 2026*
***concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")**

A **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Classe**" e, em conjunto com a Administradora e a Gestora, os "**Ofertantes**"), classe única de cotas de responsabilidade limitada do **J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ("**Fundo**") está realizando a oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 986.583 (novecentas e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e três) novas cotas ("**Novas Cotas**"), integrantes da sua 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas da Classe, sendo todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Nova Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição das Novas Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante de, inicialmente,

R$ 100.000.052,88*

(cem milhões, cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido), observado que a presente Oferta não contará com distribuição de lote adicional.

As Novas Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Novas Cotas objeto da Oferta para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo) sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), a Administradora e a Gestora.

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**") sob o regime de melhores esforços de colocação, e foi objeto de registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**" e "**Termo de Adesão**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME ADIANTE DEFINIDO).

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 15 A 37.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO DEFINITIVO" OU "PROSPECTO") ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO"), NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS E DO CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS PÚBLICAS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DA CARTEIRA DE ATIVOS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

A data deste Prospecto Definitivo é de **26** de **janeiro** de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 3

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Novas Cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 3

2.3. Identificação do público-alvo 4

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 5

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 5

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 6

2.7. Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 6

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 7

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 9

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 11

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 13

4. FATORES DE RISCO 15

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 17

5. CRONOGRAMA 39

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: 41

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS 43

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 45

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 45

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 46

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 47

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 49

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Novas Cotas 51

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 51

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 51

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 53

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 55

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 56

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 59

8.4. Regime de Distribuição 59

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 59
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 63
8.7. Formador de Mercado 64
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável 64
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 64
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 65
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 67
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 69
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 71
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 74
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 76
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados 79
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 81
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência 83
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 85
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 87
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 87
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 89
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administradora e da Gestora 91
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. 91
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 91
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 92
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 92
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 92
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 93
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 97

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 115

ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO 127

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE.....201

ANEXO IV INFORME ANUAL DA CLASSE 217

ANEXO V MATERIAL PUBLICITÁRIO 225

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

2.1. Breve descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeitas ao rito de registro automático de distribuição na CVM, , conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido) do **J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 63.032.672/0001-07 ("Fundo"), do respectivo anexo da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Anexo I ao Regulamento" e "Classe", respectivamente), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição de Cotas da 2ª Emissão da Classe Única do J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Classe, representada por sua administradora, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como "Ofertantes".

A constituição do Fundo e da Classe foi aprovada em 03 de outubro de 2025 por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*" ("Instrumento de Constituição").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 16 de janeiro de 2026 ("Instrumento de Aprovação da Oferta"), conforme rerratificado por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 23 de janeiro de 2026 ("Instrumento de Alteração" e, quando em conjunto com o Instrumento de Aprovação da Oferta, "Instrumentos de Aprovação da Oferta").

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

As Novas Cotas da Classe, objeto da presente Oferta; **(ii)** conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(iii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iv)** não serão resgatáveis; **(v)** terão a forma escritural e nominativa; **(vi)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; **(vii)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(viii)** corresponderão a um voto nas assembleias da Classe; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador (conforme abaixo definido) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" disposto acima, não podem votar nas assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

A Classe possui um prazo de duração de 7 (sete) anos, sendo 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.

Após o término do Período de Investimento, a Classe não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), 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).

Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 11º (décimo primeiro) 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.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem Termo de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou superior a R$ 1.000.017,76 (um milhão, dezessete reais e setenta e seis centavos), que equivale à quantidade mínima de 9.866 (nove mil e oitocentas e sessenta e seis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(ii)** investidores pessoas físicas e jurídicas que sejam classificadas como investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem Termo de Aceitação em valor igual ou inferior a R$ 999.916,40 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezesseis reais, e quarenta centavos) que equivale à quantidade máxima de 9.865 (nove mil, oitocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento.

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

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

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores e os Cotistas que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito

da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das Novas Cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no termo de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação") ou na ordem de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores e Cotistas que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Termos de Aceitação (conforme adiante definido) automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da Classe serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3, e **(ii)** negociação no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

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

Cada Nova Cota da Classe, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), valor este definido considerando as perspectivas de rentabilidade da Classe, tendo como base a estimativa do valor patrimonial das cotas da Classe na data de integralização do Direito de Preferência.

O Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Emissão (conforme definido abaixo)

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 0,28 (vinte e oito centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo **JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20 ("FII Master"). O custo unitário de distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES DECORRENTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, a contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta não caracteriza conflito de interesses.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ **100.000.052,88** (cem milhões, cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que atingido a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Não será outorgada pelos Ofertantes ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A presente Oferta não contará com distribuição de lote adicional.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 10.000.076,24 (dez milhões, setenta e seis reais e vinte e quatro centavos), equivalente a 98.659 (noventa e oito mil, seiscentas e cinquenta e nove) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, 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.

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

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 986.583 (novecentas e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e três) Novas Cotas, podendo a referida quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingida a Captação Mínima.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

A Classe investirá em cotas do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Banco J. Safra") e gerido pela Gestora ("FII Renda Ativa"), o qual irá investir em cotas seniores da classe única do **JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20, gerido pela Gestora ("FII Master"), bem como cotas de subclasses seniores de outros fundos imobiliários ("Outros Feeders", e em conjunto com o FII Renda Ativa e o FII Master, os "FIIs Investidos"). Os FII Master e Outros Feeders serão compostos por, no mínimo, 2 (duas) subclasses de cotas, quais sejam, a subclasse de cotas A ("Subclasse Sênior") e a subclasse de cotas B ("Subclasse Subordinada" e, em conjunto com a Subclasse Sênior, as "Subclasses").

As Cotas das Subclasses Seniores dos FIIs Investidos, a serem investidas pela Classe terão senioridade em relação ao recebimento de distribuições, rendimentos e amortizações até uma rentabilidade-alvo equivalente à variação do IPCA (acumulado de 12 meses com defasagem de 2 meses), acrescido de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Os FIIs Investidos, por sua vez, por meio da Gestora, poderão aplicar, bem como receber em integralização, em ativos que venham a ser selecionados pela Gestora, observada a política de investimento dos FIIs Investidos, que permite a aquisição de quaisquer dos seguintes ativos, observado o pipeline abaixo:

(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;

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

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

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

(f) cotas de outros FII;

(g) letras hipotecárias;

(h) letras de crédito imobiliário;

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

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

Pipeline Alvo do FII Master

As principais características dos ativos selecionados estão detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pelo FIIs Investidos, de forma ativa e discricionária pela Gestora ("Pipeline Alvo dos FIIs Investidos, e em conjunto com o Imóvel 1, "Ativos-Alvo FIIs Investidos"):

IMÓVEL 1

As principais características do IMÓVEL 1 são:

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	Nº de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²)	% Aquisição Aprox.
Imóvel 1	Zona Oeste - SP	20 a 25 anos	30 a 40	30 a 40 mil	100%

O IMÓVEL 1 foi construído entre 20 (vinte) e 25 (vinte e cinco) anos atrás e é um edifício localizado na Zona Oeste - SP. O empreendimento é classificado como A+ e conta com 30 (trinta) mil a 40 (quarenta) mil m² de ABL e 15 (quinze) a 25 (vinte e cinco) andares, possui lajes a partir de 600m² (seiscentos metros quadrados) e conjuntos a partir de 300m² (trezentos metros quadrados), sendo 2 (dois) conjuntos por andar ("Imóvel 1").

IMÓVEL 2

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	Nº de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²)	% Aquisição Aprox.
Imóvel 2	Zona Sul - SP	15 a 20 anos	30 a 40	5 a 10 mil	10%

O IMÓVEL 2 foi construído entre 15 (quinze) e 20 (vinte) anos atrás e é um edifício localizado na Zona Sul - SP. O empreendimento é classificado como A+ e conta com 5 (cinco) mil a 10 (dez) mil m² de ABL e 15 (quinze) a 25 (vinte e cinco) andares, possui lajes a partir de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e conjuntos a partir de 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), sendo 2 (dois) a 4 (quatro) conjuntos por andar ("Imóvel 2").

IMÓVEL 3

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	Nº de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²)	% Aquisição Aprox.
Imóvel 3	Zona Oeste - SP	10 a 15 anos	7 a 10	25 a 35 mil	100%

O IMÓVEL 3 foi construído entre 10 (dez) e 15 (quinze) anos atrás e é um edifício localizado na Zona Oeste - SP. O empreendimento é classificado como A+ e conta com 25 (vinte e cinco) mil a 35 (trinta e cinco) mil m² de ABL e 15 (quinze) a 25 (vinte e cinco) andares, possui lajes a partir de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e conjuntos a partir de 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), sendo 1 (um) a 2 (dois) conjuntos por andar ("Imóvel 3").

IMÓVEL 4

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	Nº de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²)	% Aquisição Aprox.
Imóvel 4	Zona Sul - SP	25 a 28 anos	30 a 40	50 a 65 mil	100%

O IMÓVEL 4 foi construído entre 25 (vinte e cinco) e 28 (vinte e oito) anos atrás e é um edifício localizado na Zona Sul - SP. O empreendimento é classificado como A+ e conta com 50 (cinquenta) mil a 65 (sessenta e cinco) mil m² de ABL e 30 (trinta) a 40 (quarenta) andares, possui lajes a partir de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e conjuntos a partir de 170m² (cento e setenta metros quadrados), sendo 2 (dois) a 4 (quatro) conjuntos por andar ("Imóvel 4").

IMÓVEL 5

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	Nº de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²)	% Aquisição Aprox.
Imóvel 5	Zona Oeste - SP	15 a 20 anos	10 a 15	28 a 33 mil	100%

O IMÓVEL 5 foi construído entre 15 (quinze) e 20 (vinte) anos atrás e é um edifício localizado na Zona Oeste - SP. O empreendimento é classificado como A+ e conta com 28 (vinte e oito) mil a 33 (trinta e três) mil m² de ABL e 10 (dez) a 15 (quinze) andares, possui lajes a partir de 1.100m² (mil e cem metros quadrados) e conjuntos a partir de 560m² (quinhentos e sessenta metros quadrados), sendo 2 (dois) a 4 (quatro) conjuntos por andar ("Imóvel 5").

Imóvel - Cotista Subordinado

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, o cotista da Subclasse Subordinada do FII Master ("Cotista Subordinado") realizou a integralização no FII Master a fração ideal de 46% (quarenta e seis por cento) do Imóvel Cotista Subordinado (conforme definido abaixo).No âmbito da presente emissão, o Cotista Subordinado integralizará no FII Master, por meio da integralização de cotas da Subclasse Subordinada, a fração ideal do Imóvel Cotista Subordinado, conforme descrito abaixo:

As principais características do Imóvel Cotista Subordinado são:

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	N° de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²) Aprox.	% de Aquisição Aprox.
Imóvel Cotista Subordinado	Zona Sul - SP	10 a 13 anos	15 a 25	20 a 30 mil	35% a 55%

O Imóvel Cotista Subordinado foi construído entre 10 (dez) e 13 (treze) anos atrás e é um edifício localizado na Zona Sul – SP. O empreendimento é classificado como A+ e conta com 23 (vinte e três) a 29 (vinte e nove) andares, possui lajes a partir de 500m² (quinhentos metros quadrados) e conjuntos a partir de 500m² (quinhentos metros quadrados), sendo 1 (um) a 5 (cinco) conjuntos por andar. O edifício possui, dentre outras, certificação green building e LEED Platinum ("Imóvel Cotista Subordinado").

Da totalidade do Imóvel Cotista Subordinado, que possui entre 5 mil a 15 mil m² de ABL, será integralizado no FII Master pelo Cotista Subordinado no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas da Subclasse Subordinada do FII Master, a fração ideal entre 12% (doze por cento) a 31% (trinta e um por cento). Referida fração ideal equivalente a 5 (cinco) mil a 15 (quinze) mil m². Nesse sentido, o FII Master e o Cotista Subordinado ficarão em condomínio em relação a essa parcela do Imóvel Cotista Subordinado na fração entre 49% (quarenta e nove por cento) e 65% (sessenta e cinco por cento) para o FII Master e entre 51% (cinquenta e um por cento) e 35% (trinta e cinco por cento) para o Cotista Subordinado.

A integralização de cotas da Subclasse Subordinada do FII Master Pelo Cotista Subordinado tem como objetivo a manutenção do índice de subordinação, tendo em vista que o patrimônio líquido atribuído às Cotas Seniores do FII Master será aumentado em razão dos recursos oriundos da presente Oferta e, com a integralização de ativos na Subclasse Subordinada realizada pelo Cotista Subordinado, o índice de subordinação será mantido mesmo com a nova integralização de Cotas Seniores do FII Master, mantendo a garantia que a subordinação proporciona às Cotas Seniores do FII Master, sendo, portanto, uma operação benéfica ao Fundo.

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

A Classe, em conformidade com o Regulamento e com o Anexo I ao Regulamento, submeteu à assembleia originária a deliberação acerca da possibilidade de aquisição de ativos em situações que possam caracterizar conflito de interesses ("Assembleia Originária"). Na referida Assembleia Originária foram aprovadas as seguintes matérias: **(i)** autorização para que a Classe possa: **(a)** Adquirir, negociar e/ou alienar cotas de emissão do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.206.618/0001-60, administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Banco J. Safra") e gerido pela Gestora ("FII Renda Ativa"), bem como adquirir, negociar e/ou alienar ativos imobiliários, exclusive imóveis, que se enquadrem como ativos-alvo que sejam de titularidade e/ou emitidos, ofertados, distribuídos, intermediados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas e/ou relacionadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e pessoas a eles ligadas e/ou relacionadas, podendo, inclusive, receber e deliberar pela transferência da administração, gestão e alteração dos demais prestadores de serviços dos ativos adquiridos pela Classe para a Administradora, Gestora e partes a elas relacionadas, até o limite de

100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos abaixo), podendo quaisquer dos Ativos Conflitados - Classe, inclusive, serem estruturados com mecanismo de subordinação por meio do qual as referidas cotas subordinadas possam ser amortizadas, a qualquer tempo, sempre que houver excesso de subordinação, conforme previsto em seus respectivos regulamentos ("Ativos Conflitados – Classe"); e **(b)** orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.206.618/0001-60, do **JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20 ("FII Master"), bem como em outros fundos imobiliários que sejam investidos pelo FII Renda Ativa e pelo FII Master ("Outros Feeders", e em conjunto com o FII Renda Ativa e o FII Master, os "FIIs Investidos"), para aprovar que os referidos FIIs Investidos, possam adquirir, negociar e/ou alienar ativos imobiliários, exclusive imóveis, que se enquadrem como ativos-alvo que sejam de titularidade e/ou emitidos, ofertados, distribuídos, intermediados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas e/ou relacionadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e pessoas a eles ligadas e/ou relacionadas, podendo, inclusive, receber e deliberar pela transferência da administração, gestão e alteração dos demais prestadores de serviços dos ativos adquiridos pelos FIIs Investidos para a Administradora, Gestora e partes a elas relacionadas, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido dos FIIs Investidos, conforme aplicável, desde que observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos abaixo), podendo quaisquer dos Ativos Conflitados – FIIs Investidos, inclusive, serem estruturados com mecanismo de subordinação por meio do qual as referidas cotas subordinadas possam ser amortizadas, a qualquer tempo, sempre que houver excesso de subordinação, conforme previsto em seus respectivos regulamentos ("Ativos Conflitados – FIIs Investidos" e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados – Classe, "Ativos Conflitados"). **(ii)** Aprovação para que a Classe possa orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas dos FIIs Investidos para contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para atuar como formador de mercado para as cotas da respectiva classe, caso as cotas da classe sejam admitidas em mercado de bolsa de valores; **(iii)** aprovação para que a Classe possa orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas dos FIIs Investidos, conforme aplicável, para autorizar a constituição de ônus reais sobres os imóveis integrantes dos respectivos patrimônios líquidos, exclusivamente na hipótese de garantir obrigações assumidas pelos Ativos Conflitados; **(iv)** aprovação para que o Gestor possa, em nome da Classe, nos termos do nos termos do Art. 86, § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco relativamente a operações relacionadas à Carteira de ativos da Classe, bem como utilizar dos ativos da Classe para fins de outorga de garantia e/ou constituição de ônus reais sobre as Cotas de FII integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas, em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como "de interesse", assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativo; **(v)** aprovação para que a Classe possa orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas dos FIIs Investidos, conforme aplicável, para autorizar a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco; e **(vi)** aprovação para que a Classe possa orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas dos FIIs Investidos, conforme aplicável, para autorizar que os FIIs Investidos possam adquirir suas próprias cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação das suas respectivas cotas, desde que observados os critérios previstos nos respectivos regulamentos.

Ademais, foram definidos os critérios específicos para aquisição de CRI em situações de conflito de interesses, os quais deverão:(i) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; (ii) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM; (iii) ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano; (iv) ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia – SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e (v) observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Quanto às cotas de FII (inclusive sênior e/ou subordinada) em situação de conflito de interesses, estes deverão: (i) ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; (ii) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário, incluindo, mas não limitado, a negociação das cotas de forma privada ou por meio de leilão; e (iii) observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

A referida Assembleia Originária foi regularmente instalada e, após análise e votação, aprovou a autorização para que a Classe e/ou o FII Master realizem aquisições e/ou alienações de Ativos Conflitados, conforme definidos no Regulamento, observados os Critérios de Elegibilidade e a regulamentação vigente. No âmbito dessa deliberação, os resultados das votações foram os seguintes: O item "(i)" acima foi aprovado por 38,61% (trinta e oito inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos votos recebidos; o O item (ii) acima foi aprovado por 39,14% (trinta e nove inteiros e quatorze centésimos por cento) dos votos recebidos; O item (iii) acima foi aprovado por 36,71% (trinta e seis inteiros e setenta e um centésimos por cento) dos votos recebidos; O item (iv) acima foi aprovado por 37,38% (trinta e sete inteiros e trinta e oito centésimos por cento) dos votos recebidos; O item (v) acima foi aprovado por 37,00% (trinta e sete inteiros por cento) dos votos recebidos; e o item (vi) acima foi aprovado por 40,50% (quarenta inteiros e cinquenta centésimos por cento) dos votos recebidos.

Ademais, ressalta-se que, mesmo havendo a aprovação prévia da matéria pela Assembleia Originária, poderá ser necessária, posteriormente à Oferta, a ratificação de tal aprovação, em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis.

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

Em caso de Distribuição Parcial, e desde que observada a Captação Mínima, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos ativos a serem selecionados de acordo com a política de investimento da Classe.

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

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

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

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

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

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

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

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

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

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

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

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

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos FIIs Investidos. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos FIIs Investidos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos FIIs Investidos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos FIIs Investidos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos FIIs Investidos ou insuficiência de garantias atreladas ao mesmo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição das cotas dos FIIs Investidos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe, por meio do investimento nas cotas dos FIIs Investidos, adquirirá, de maneira indireta, ativos com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimentos, se tornar titular indireta de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.

Escala qualitativa: maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos

empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes das carteiras dos FIIs Investidos ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Novas Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pelos FIIs Investidos, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Escala qualitativa: maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os ativos investidos pelos FIIs Investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade dos FIIs Investidos e, consequentemente da Classe. Cabe destacar que, na data deste Prospecto, os Ativos-Alvo dos FIIs Investidos não se encontram integralmente locados, e alguns contratos de locação estão vencidos ou próximos do vencimento, o que poderá intensificar o risco de vacância e impactar negativamente os FIIs Investidos e, consequentemente, a Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de Mercado

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

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Novas Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco das Novas Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais Novas Cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala qualitativa: maior

Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe e aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos (conforme definido abaixo), gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, e consequentemente os Cotistas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

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

Escala qualitativa: maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única dos FIIs Investidos (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo dos FIIs Investidos, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelos FIIs Investidos e, consequentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade dos FIIs Investidos de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para lajes ou torres corporativas (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, os FIIs Investidos e, consequentemente, o Fundo poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala qualitativa: maior

Risco de potencial conflito de interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento e Conflitos de Interesses” na página 69 e seguintes deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse, incluindo a possibilidade de aquisição dos Ativos Conflitados deliberada em sede da Assembleia Originária.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento, observada a aprovação da Assembleia Originária.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à liquidez

Como as classes de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da classe, fator este que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Como resultado, as classes de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Escala qualitativa: maior

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo FIIs Investidos

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo pelos FIIs Investidos, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativo Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativo Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no estudo de viabilidade dos FIIs Investidos. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos FIIs Investidos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Os Cotistas estão cientes também de que mesmo nesse cenário poderá haver a amortização das cotas subordinadas em excesso, conforme previsto no regulamento dos FIIs Investidos.

Escala qualitativa: maior

Risco da Classe não ser capaz de liquidar seus ativos para pagamento do principal

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração de 7 (sete) anos a contar da data de primeira integralização de cotas. Ao fim do prazo de duração, a Classe será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I ao Regulamento e nos respectivos apêndices. Neste sentido, a Classe poderá não ser capaz de alienar os ativos integrantes de seu patrimônio previamente à sua liquidação, de forma que, caso isso ocorra, a Administradora convocará uma Assembleia de Cotista a fim de deliberar se, quando da liquidação da Classe, (i) no caso dos ativos serem imóveis, serão entregues aos cotistas da Classe os ativos diretamente na proporção da participação de cada um deles; ou (ii) a possibilidade dos Cotistas precisarem conferir um prazo adicional para a alienação dos ativos pela Gestora; ou ainda (iii) caso os ativos sejam ativos financeiros, a Classe poderá providenciar a alienação forçada dos ativos. Todas as possibilidades citadas são capazes de causar prejuízo aos investidores que, poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos, comprometendo assim a sua rentabilidade e, consequentemente, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco tributário

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade das Novas Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Escala qualitativa: maior

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

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto

Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala qualitativa: maior

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

A Classe é administrada pela Administradora e gerido pela Gestora e as Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, todos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará três funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Escala qualitativa: maior

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

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

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas e, consequentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Novas Cotas.

Escala qualitativa: maior

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

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

Escala qualitativa: maior

Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos ativos imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, sendo que, a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar ativos imobiliários nas condições pretendidas, o que poderá afetar negativamente a sua rentabilidade, e consequentemente,

os Cotistas. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários, ainda que em dação em pagamento.

Escala qualitativa: maior

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos ativos.

Escala qualitativa: maior

Riscos de liquidez reduzida das Novas Cotas no mercado secundário

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

Escala qualitativa: maior

Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos da Classe não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito a pagamentos decorrente de tais ônus, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Escala qualitativa: média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa: média

Risco Operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos nos FIIs Investidos (conforme definido abaixo). A política de investimento dos FIIs Investidos, por sua vez, exige que os FIIs Investidos diversifiquem seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos dos FIIs Investidos poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala qualitativa: média

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e

regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala qualitativa: média

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

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

Escala qualitativa: média

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas assembleias especiais de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "v". Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista as classes de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala qualitativa: média

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo (conforme definido abaixo) para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se

materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), na manutenção dos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de liquidação antecipada da Classe

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

Escala qualitativa: média

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa: média

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, ou seja, existirão menos Novas Cotas da Classe para negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas da Classe será reduzida, o que poderá afetar forma adversa a Classe, e consequentemente afetar os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Escala qualitativa: média

Risco de Encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento

Atingida a Captação Mínima, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o Procedimento de Alocação poderá não ser realizado, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala qualitativa: média

Risco de Não Concretização da Oferta

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

Escala qualitativa: média

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto.

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

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

Escala qualitativa: média

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente passará a negociar livremente suas Novas Cotas na B3 posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo VIII do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação

Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista da Classe em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem qualquer indecência de juros ou correção monetária.

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

Escala qualitativa: média

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Escala qualitativa: média

Risco relativo à concentração e direito de voto

Nos termos do regulamento do Fundo, os cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das cotas da Classe exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas subscritas nas deliberações submetidas à assembleia de cotistas. Dessa forma, os cotistas que venham a deter posição substancial de cotas do Fundo poderão ter seu direito de voto limitado em assembleias, o que pode diminuir sua capacidade de influenciar deliberações relevantes no âmbito da governança do Fundo, afetando seu controle e, potencialmente, a rentabilidade de suas cotas.

Escala qualitativa: média

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento (conforme definido no Regulamento), de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Novas Cotas, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e consequentemente o rendimento das Novas Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em ativos mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de diluição

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

Escala qualitativa: média

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Escala qualitativa: média

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital na Classe, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, o que poderá impactar de forma adversa o rendimento do fundo, e consequentemente impactar de forma adversa o cotista.

Escala qualitativa: média

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas subscritas até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Escala qualitativa: média

Risco de descontinuidade do investimento

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

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

Escala qualitativa: média

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) da Oferta.

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Novas Cotas da Classe, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala qualitativa: menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

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

Escala qualitativa: menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala qualitativa: menor

Risco relacionado à substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação,

distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado, o rendimento das Novas Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Escala qualitativa: menor

As Novas Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala qualitativa: menor

Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo), o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) apresentados pelos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o procedimento de alocação por ordem de chegada dos Termos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

Escala qualitativa: menor

Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de permanência na Classe findo o prazo de duração da Classe

Findo o prazo de duração da Classe, caso seja instalada a assembleia especial de Cotistas para deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, e caso o Cotista decida por liquidar sua participação na Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Novas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Novas Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de conflito de interesses

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de administração, gestão, custódia, distribuição, escrituração das cotas e intermediação de operações da Classe no mercado secundário. Além disso, a Política de Investimentos

(conforme definido no Regulamento) estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, mediante aprovação em assembleia de cotistas. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

Escala qualitativa: menor

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

Determinados ativos da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento).

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante (conforme definido abaixo) qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente na Classe, consequentemente as Novas Cotas e os Investidores.

Escala qualitativa: menor

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII

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

Escala qualitativa: menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis dos FIIs Investidos, o que poderá dificultar a capacidade dos FIIs Investidos em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo dos FIIs Investidos poderão impactar adversamente a capacidade dos FIIs Investidos, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo dos FIIs Investidos em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita dos FIIs Investidos e na rentabilidade das cotas dos FIIs Investidos e, consequentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários dos FIIs Investidos para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe, na qualidade de cotista dos FIIs Investidos.

Escala qualitativa: Menor

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar direta ou indiretamente a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento.

Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa: Menor

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Ativo Alvo da Classe e, consequentemente, pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Ativo Alvo da Classe, o que poderá fazer com que o Ativo Alvo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Ativo Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Novas Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias {a Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Ativo Alvo da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Novas Cotas do Ativo Alvo e, consequentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Novas Cotas da Classe;

(iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) quanto ao setor: dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Novas Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo

poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a

negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

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

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

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

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

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

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	26/01/2026
2	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	29/01/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive)	03/02/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/02/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	10/02/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimento	19/02/2026
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	20/02/2026
8	Data da Liquidação da Oferta Data da Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/02/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	25/07/2026

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

(2) Atingida a Captação Mínima, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e o Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.

(3) A data de liquidação estará sujeita ao atingimento da Captação Mínima, sendo certo que, caso não seja atingida a Captação Mínima, as Novas Cotas serão integralizadas na data de liquidação após o atingimento da Captação Mínima.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3 indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/renda-ativa.htm (neste *website* clicar em "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", selecionar "Classes", "Documentos de Ofertas" e então localizar a opção desejada);

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Resolução CVM 160", buscar por "J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo "Emissor", e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://sistemas.cvm.gov.br/ (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação (conforme definido abaixo), calculados com base no Preço de Emissão, conforme o caso, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

Ainda não houve negociações para as cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe.

A tabela abaixo indica a quantidade de Cotas da Classe negociadas para os períodos indicados:

Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	Mínimo mensal	Máximo mensal	Médio mensal
2025[1]	N/A	N/A	N/A
2024	N/A	N/A	N/A
2023	N/A	N/A	N/A
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A

[1]Até 31 de dezembro de 2025.

Últimos Dois Anos[1]			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
4T2025[1]	N/A	N/A	N/A
3T2025	N/A	N/A	N/A
2T2025	N/A	N/A	N/A
1T2025	N/A	N/A	N/A
4T2024	N/A	N/A	N/A
3T2024	N/A	N/A	N/A
2T2024	N/A	N/A	N/A
1T2024	N/A	N/A	N/A

[1] Até 31 de dezembro de 2025.

Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
dez/25	N/A	N/A	N/A
nov/25	N/A	N/A	N/A
out/25	N/A	N/A	N/A
set/25	N/A	N/A	N/A
ago/25	N/A	N/A	N/A
jul/25	N/A	N/A	N/A

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

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data-Base"), cujas cotas estejam devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,8715882597706410 ("Fator de Proporção").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o dia 09/02/2026 (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Os atuais Cotistas do Fundo terão o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os procedimentos operacionais do Escriturador; (ii) procedimentos operacionais para exercício do Direito de Preferência: (a) os atuais Cotistas do Fundo deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Escriturador até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e (b) o Escriturador confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Escriturador os recursos necessários para a integralização das Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação; (iii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição na Data Base; e (iv) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção indicado acima

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada em 24/02/2026 e observará os procedimentos operacionais do Escriturador.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na mesma Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) do Fundos.NET, administrado pela B3; (iv) da CVM; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores.

O Cotista que exerceu o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas. Para maiores informações, vide fator de risco “Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta” constante da página 28 deste Prospecto.

Por questões operacionais, não haverá a possibilidade de cessão do Direito de Preferência pelos Cotistas a terceiros.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas emitidas	Quantidade de cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio líquido do Fundo após a captação dos recursos da Oferta (*) (R$)	Valor patrimonial das cotas após a captação dos recursos da Oferta (*) (R$/cota)	Percentual de diluição (%)
1	98.659	1.230.596	R$ 123.666.267,49	R$ 100,49	8,02%
2	986.583	2.118.520	R$ 213.666.244,13	R$ 100,86	46,57%

** Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 21 de janeiro de 2026, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, calculados considerando o Preço de Emissão.*

Cenário 1: Considerando a distribuição da Captação Mínima.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de cotas do Fundo (em 21/01/2026)	Patrimônio líquido do Fundo (em 21/01/2026) (R$)	Valor patrimonial das cotas (em 21/01/2026) (R$)
1.131.937,00	113.666.191,25	113.666.191,25

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em 21 de janeiro de 2026, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃONOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO" NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

No contexto da Oferta, o preço unitário por Nova Cota será de R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos), valor este definido considerando as perspectivas de rentabilidade da Classe tendo como base a estimativa do valor patrimonial das cotas da Classe na primeira data de integralização da Oferta, nos termos da Cláusula 2.10 do Regulamento.

Sem prejuízo ao disposto acima, após a data de liquidação da Oferta, (sem considerar a data de integralização do Direito de Preferência), o Investidor está obrigado, visando equalizar o valor já integralizado pelos Investidores que aderiram anteriormente à data de liquidação da Oferta, a desembolsar o Preço de Emissão, que corresponderá ao valor patrimonial das cotas da Classe no segundo dia útil imediatamente anterior à data de integralização, até a data de liquidação da Oferta.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo certo que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores, e cada um dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever ao Coordenador Líder.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Novas Cotas

Durante a colocação das Novas Cotas e/ou do exercício do Direito de Preferência, o Investidor que subscrever Novas Cotas e os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas, de forma que o Investidor que integralizar suas Novas Cotas fará jus aos rendimentos provenientes da Classe, a partir da Data de Liquidação.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 15 A 37 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta e os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidores e do Cotista em manter sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (ou o Cotista que exercer o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (e ao Cotista que exerceu o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (e do Cotista que exerceu o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidor (e do Cotista que exerceu o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido na Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastante que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores (e o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima ("Distribuição Parcial").

Atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados, respeitando os procedimentos operacionais da B3. Nessa hipótese, o Coordenador Líder divulgará comunicado ao mercado notificando os Investidores (e o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) acerca da modificação do cronograma da Oferta, sem que seja necessária a aprovação prévia da CVM, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (e o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima, mas menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor (e o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas indicadas no Termo de Aceitação (conforme definido abaixo) ou na ordem de investimento ("Ordem de Investimento"); ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (e do Cotista que exerceu o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação (conforme definido abaixo) ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor (e o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser alocado poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação dos Investidores.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Se o Investidor da Oferta ou o Cotista que exerceu o Direito de Preferência já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido Preço de Emissão será devolvido ao respectivo Investidor ou ao Cotista que exerceu o Direito de Preferência, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Termo de Aceitação, calculada nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior à Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e/ou aos Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nessa hipótese, o Coordenador Líder divulgará comunicado ao mercado notificando os Investidores e os Cotistas acerca da modificação do cronograma da Oferta, sem que seja necessária a aprovação prévia da CVM, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto Definitivo.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar às Instituições Participantes da Oferta sua intenção de investimento por meio de um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento ("Oferta Não Institucional"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação da Oferta a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pela Instituição Participante da Oferta, bem como a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, conforme demanda a ser observada após cada Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Termos de Aceitação que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Termo de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os termos de aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(ii) durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento dos Termos de Aceitação junto à Instituição Participante da Oferta;

(iii) no Termo de Aceitação os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto Definitivo;

(iv) O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;

(v) no âmbito de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação;

(vi) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará à B3 e aos Investidores Não Institucionais que celebraram Termos de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no referido documento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional, limitado ao valor dos termos de aceitação da Oferta, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com o procedimento descrito acima. O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Critério de Alocação da Oferta Não Institucional

Durante cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará todos os Termos de Aceitação recebidos até tal data e os Investidores Não Institucionais que entraram na Oferta até tal período serão alocados para a Data de Liquidação, nesse sentido, todos os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta até o Procedimento de Alocação serão alocados para liquidarem na Data de Liquidação.

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas, todos os Termos de Aceitação, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será observado o procedimento descrito abaixo.

No âmbito de cada Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes alocarão as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, com o seguinte procedimento ("Critério de Alocação da Oferta Não Institucional"):

(i) a alocação das Novas Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, devidamente assinados;

(ii) no caso de um potencial Investidor Não Institucional assinar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Termo de Aceitação formalizado;

(iii) os Termos de Aceitação cancelados, nos termos do item (ii) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelas Instituições Participantes, conforme o caso.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional indicado acima, o Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado pelo Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. As Instituições Participantes, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Termos de Aceitação.

Em hipótese alguma o relacionamento prévio das Instituições Participantes, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja da Instituição Participante, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Termo de Aceitação ao Coordenador Lider e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação realizados por Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, à Instituição Participante, até cada Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, a Instituição Participante informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e

(v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota e o Cotista que exerceu o Direito de Preferência terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de

Encerramento. Não será atribuído aos Investidores e aos Cotistas recibo para as Novas Cotas, de forma que o Investidor e o Cotista que integralizar suas Novas Cotas fará jus aos rendimentos provenientes da Classe, a partir da Data de Liquidação.

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

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação e Ordens de Investimento. O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados conforme Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo foi registrado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("**Código de Administração e Gestão de Recursos ANBIMA**").

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" do "*Código de Ofertas Públicas*", da ANBIMA, conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, "Códigos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido).

8.4. Regime de Distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e as demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

O Coordenador Líder realizará, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação"); e (c) a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta conforme informada no cronograma indicativo deste Prospecto, pelo Preço de Emissão ("Data de Liquidação").

Os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro - SPB, em nome do Fundo, ou aplicados em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa públicos, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 41 do anexo normativo III da Resolução CVM 175 e do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175.

Os valores relativos à nova distribuição das Novas Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição, observado que, assim que subscrito a Captação Mínima, os recursos podem ser investidos na forma prevista no Regulamento.

Nesse sentido, o investidor que integralizar Novas Cotas e o Cotista que exercer o Direito de Preferência no âmbito da Oferta receberá rendimentos oriundos dos investimentos realizados pela Classe nos ativos listados acima até que a Classe possa investir nos FIIs Investidos.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, os quais levam em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta ("Plano de Distribuição").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta e a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo, por meio da divulgação, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos termos da Resolução CVM 160; sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias corridos contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(iii) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período de Exercício do Direito de Preferência e formalizar o seu Termo de Aceitação e/ou ordem de investimento, conforme o caso, observado que não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

(iv) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas da Classe no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para os Investidores;

(v) poderão ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(vi)" abaixo ("Apresentações para Potenciais Investidores");

(vi) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(vii) observado o disposto no item "(viii)" abaixo, (a) durante o respectivo período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (individualmente, o "Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data de cada Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;

(viii) durante cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará todos os Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento recebidos até tal data e os Investidores que entraram na Oferta até tal período serão alocados para a Data de Liquidação, nesse sentido, todos os Investidores que aderiram à Oferta até o Procedimento de Alocação serão alocados para liquidarem na Data de Liquidação;

(ix) no âmbito de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação, conforme o seguinte procedimento:

(ix.1) a alocação das Novas Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, devidamente assinados;

(ix.2) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Termo de Aceitação formalizado;

(ix.3) os Termos de Aceitação cancelados, nos termos do item (viii.2) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(ix.4) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder, conforme o caso.

(x) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Ordem(ns) de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, o qual poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160, e enviar para o Coordenador Líder até a data do respectivo Procedimento de Alocação, inclusive;

(xi) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar seu Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento, conforme o caso, para o Coordenador Líder, conforme disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo;

(xii) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento, conforme o caso, deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou Ordem de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento;

(xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com o Plano de Distribuição;

(xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 ou do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de escriturador das Novas Cotas da Classe ("Custodiante"), conforme o caso, bem como com o Plano de Distribuição;

(xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, e ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar os limites previstos neste Prospecto Definitivo), observada a Aplicação Mínima Inicial, para: **(i)** verificar se a Captação Mínima foi atingida **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observada a Captação Mínima Inicial; **(iii)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional, observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional; e **(iv)** após a respectiva alocação da Oferta Não Institucional, realizar a respectiva alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

Durante cada período de Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará todos os Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento recebidos até tal data e os Investidores que entraram na Oferta até tal período serão alocados para a Data de Liquidação, nesse sentido, todos os Investidores que aderiram à Oferta até a data do Procedimento de Alocação serão alocados para liquidarem na Data de Liquidação.

No âmbito do respectivo Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, com o seguinte procedimento:

(i) a alocação das Novas Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, devidamente assinados;

(ii) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Termo de Aceitação formalizado;

(iii) os Termos de Aceitação cancelados, nos termos do item (ii) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder.

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

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento se dará na Data de Liquidação, conforme procedimento descrito no subitem "Procedimento de Alocação" acima e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, às Instituições Participantes.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá (i) ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingida a Captação Mínima Inicial, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Plano de Distribuição, ao Coordenador Líder, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou telefonema, a confirmação pelo Coordenador Líder (i) da quantidade das Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do preço de emissão total de integralização de referidas Novas Cotas a eles alocadas.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

Período de Distribuição

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

Uma vez atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados. Nessa hipótese, o Coordenador Líder divulgará comunicado ao mercado notificando os Investidores acerca da modificação do cronograma da Oferta, sem que seja necessária a aprovação prévia da CVM, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas da Oferta serão admitidas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Colocação, seja subscrita a quantidade mínima de Novas Cotas correspondentes à Captação Mínima.

O Investidor da Oferta que subscrever Novas Cotas e o Cotista que exercer o Direito de Preferência durante a colocação das Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

8.7. Formador de Mercado

Nos termos do Código de Ofertas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Classe, à Administradora e à Gestora, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. Nos termos da autorregulação aplicável e tendo em vista que a Classe é admitida a negociação em mercado de balcão, não haverá a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos) ("Aplicação Mínima Inicial"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido **(i)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

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

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo III deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

Relacionamento entre Administrador/Escriturador/Custodiante, Coordenador Líder com a Gestora

Apesar de a Administradora/Escriturador/Custodiante não pertencer ao mesmo grupo econômico, ela possui relacionamento comercial com as empresas em outros fundos de investimentos. Além disso, a Gestora é a responsável pela seleção dos ativos adquiridos pela Classe. Assim, o Coordenador Líder e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente, entre os quais, o Coordenador Líder atuou e poderá atuar como distribuidor de fundos de investimento geridos pela Gestora. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses por se tratar da segunda emissão de Novas Cotas da Classe.

O Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder como instituição intermediária líder de ofertas públicas da Classe e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no valor total de R$ 113.193.700,00 (cento e treze milhões, cento e noventa e três mil e setecentos reais), com data de início em 20 de outubro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e com data de encerramento em 04 de dezembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.

Relacionamento da Gestora com os Ativos Alvo

Não há relacionamento prévio entre a Gestora e os ativos-alvo a serem potencialmente adquiridos pelo FII Master.

Com relação aos Ativos-Alvo, esclarece-se que não foram identificados potenciais conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos mencionados anteriormente. Ressalta-se que o FII Master será administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, conforme suas respectivas atribuições, sendo que o investimento no FII Master estará sujeito à aprovação prévia em Assembleia Originária.

Observado o disposto no Regulamento, e desde que aprovado em assembleia de Cotistas, a Classe poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

Para mais informações veja a seção “Destinação de Recursos”, na página 7 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento da Administradora com os Ativos Alvo

Não há relacionamento prévio entre a Administradora e FII Renda Ativa e o FII Master.

Em relação aos ativos a serem adquiridos pelo FII Master, alguns dos ativos poderão ter como vendedor fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora.

Observado o disposto no Regulamento, e desde que aprovado em assembleia de Cotistas, a Classe poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) dos Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31, do Anexo III da Resolução CVM 175. A aquisição dos Ativos Conflitados no âmbito da Assembleia Originária se enquadra entre os atos sujeitos a aprovação prévia, específica e informada prevista acima.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 20 deste Prospecto Definitivo.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista que a remuneração do Coordenador Líder será arcada exclusivamente pela Gestora e/ou pelo FII Master, não acarretando encargos para a Classe.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 89 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, são condicionados à integral satisfação, das seguintes condições precedentes (em conjunto as "Condições Precedentes"), cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

(i) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

(ii) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(iii) obtenção da admissão das Novas Cotas para: (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3;

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

(v) fornecimento pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

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

(vii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe e/ou da Administradora e/ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(viii) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade, presente neste Prospecto, sejam verdadeiras, consistentes, atuais, corretas e suficientes na data de disponibilização deste Prospecto;

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

(x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Administradora e à Gestora e/ou a qualquer outra sociedade de seu grupo econômico condição fundamental de funcionamento;

(xi) que, nas datas de início das apresentações para potenciais Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(xii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora e da Gestora; (ii) pedido de autofalência da Administradora e da Gestora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Administradora e pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (v) ingresso da Administradora e da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial; ou (vi) pedido de qualquer medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da Administradora e/ou da Gestora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(xiii) cumprimento pela Administradora e pela Gestora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xiv) recolhimento, pela Classe ou pela Gestora, de todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;

(xv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846/2013, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção") pela Administradora, pela Gestora e/ou qualquer sociedade do grupo econômico e/ou por qualquer dos seus administradores ou funcionários;

(xvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora e pela Gestora;

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

(xviii) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Administradora e pela Gestora do Fundo junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos relacionados a esta Emissão;

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

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

(xxi) autorização, pela Administradora e pela Gestora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Administradora e da Gestora para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação em relação aos referidos materiais;

(xxii) aprovação da participação do Coordenador Líder na Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder;

(xxiii) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a redação final da opinião legal com relação à Oferta, elaborada pelos assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder, sendo que a opinião legal devidamente assinada serão entregues ao Coordenador Líder com até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação da Oferta;

(xxiv) a cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA; e

(xxv) realização e conclusão da *due diligence legal* de modo satisfatório ao Coordenador Líder em data anterior à Data de Liquidação da Oferta e ocorrência de *bring down due diligence call* em data anterior ao início das apresentações para potenciais Investidores e à Data de Liquidação da Oferta ou envio do questionário devidamente assinado, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos do parágrafo acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

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

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

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

Comissionamento

Pela prestação e execução dos serviços referentes à coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de uma comissão de estruturação e coordenação equivalente a 0,10% (um décimo por cento) incidente sobre o volume das Novas Cotas subscritas e integralizadas, com base no respectivo preço de integralização, observado o valor mínimo de R$ 50.000 (cinquenta mil reais) ("Comissão de Coordenação e Estruturação"). As comissões serão devidas em cada data de integralização de Novas Cotas e paga diretamente pelo FII Master.

O FII Master será a responsável por arcar com os custos da Comissão de Coordenação e Estruturação, de forma que a referida comissão não acarreta quaisquer encargos e custos para a Classe.

Todos os pagamentos devidos ao Coordenador Líder serão feitos à vista, em moeda corrente nacional, líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo quaisquer tributos que

porventura venham a incidir sobre eles, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.

Caso qualquer Tributo seja devido, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, deverão pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Coordenador Líder receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros Tributos que porventura venham a incidir sobre a receita das comissões pagas, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos Tributos mencionados já existentes.

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade das cotas da Subclasse Subordinada do FII Master, com exceção dos custos atrelados à B3 (Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação), os quais serão arcados pela Classe.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta	Taxa	Valor	% em relação ao preço unitário da Cota	Valor por Nova Cota
Comissão de Estruturação e Distribuição	0,10%	100.000,05	0,10%	R$ 0,10
Tributos sobre a Comissão de Estruturação e Distribuição	-	-	-	-
B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	0,03%	29.000,02	0,03%	R$ 0,03
CVM - Registro de Oferta Pública	0,03%	30.000,02	0,03%	R$ 0,03
Custos de Marketing, Publicações e Outros	Fixo	4.500,00	0,00%	R$ 0,00
Remuneração dos Assessores Legais	Fixo	108.000,00	0,11%	R$ 0,11
Custo Total	0,27%	R$ 271.500,08	0,27%	R$ 0,28

**Os custos acima são estimados e podem variar para mais ou para menos. Podem ser necessários outras despesas que não estão aqui inclusas.*

***Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 100.000.052,88 (cem milhões, cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos).*

As Partes acordaram que a Gestora será a responsável por arcar com os custos da Oferta, de forma que os referidos custos não acarretarão quaisquer encargos e custos para a Classe.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo alvo da Classe no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

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

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo encontra-se no Anexo II a este Prospecto, o qual contém todas as informações exigidas pelo artigo 11, incisos I a XIII do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Adicionalmente, para acesso ao Regulamento no Fundos.Net, consulte: **https://sistemas.cvm.gov.br/** (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, procurar pelo "Regulamento", e selecionar a última versão disponível).

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo e da Classe, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivo pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no *Website*:

https://sistemas.cvm.gov.br/ (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administradora e da Gestora

Administradora	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Tel.: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com
Gestora	**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, São Paulo - SP At.: Gustavo Bueno Garcia Tel.: (11) 3175-9041 E-mail: gustavo.garcia@safra.com.br *Website*: https://www.safra.com.br/

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

Coordenador Líder	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Tel.: (11) 3383-2715
Assessor Legal	**TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 5º e 6º andares, CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279 E-mail: BCerqueira@mayerbrown.com /JBertanha@mayerbrown.com *Website*: www.mayerbrown.com
Escriturador e Custodiante	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Tel.: (11) 3383-6190 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | sh-contatofundoimobiliario@btgpactual.com

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

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo e a Classe estão em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Em caso de dúvidas, sugestões ou reclamações, os Investidores poderão acessar o canal de ouvidoria disponível no www.safra.com.br/atendimento/ouvidoria e/ou enviar sua dúvida, sugestão ou reclamação no e-mail ri.imobiliario@safra.com.br.

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 03 de outubro de 2025, sob o nº 0325198.

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

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização dos registros do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Não aplicável.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo e a Classe possuem prazo de duração de 7 (sete) anos.

Política de divulgação de informações

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.

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.

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;

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

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

A divulgação de informações referidas acima deve será realizada através da página www.btgpactual.com em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas na sede da Administradora.

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.

Público-alvo da Classe

Investidores Qualificados

Objetivo da Classe e Política de Investimento

A Classe tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas por meio da aplicação, nos termos de sua política de investimento, de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de emissão do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.206.618/0001-60 ("FII" ou "Ativos-Alvo").

Ressalvado o disposto no Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pela Classe, de Ativos-Alvo ou outros títulos e valores mobiliários.

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 e/ou por suas Partes Relacionadas, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

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.

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.

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.

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.

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, no Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

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 Novas Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do 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 do Regulamento.

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.

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.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.
Taxa Global Máxima	À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no Sumário de Remuneração da Classe disponível em https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/renda ativa.htm.	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Gestor que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, sendo certo que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual e definida a cada nova emissão de Cotas.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

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 Serviços Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto no capítulo 2 do Anexo I do 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 do 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 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 8 do 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) o 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.

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

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.

Compete a Administradora convocar a assembleia de cotistas.

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 no Regulamento.

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.

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.

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

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.

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

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

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 Novas Cotas emitidas, quando a classe de Novas Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** 5% (cinco por cento) do total de Novas Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "b", "d", "e", "f", "h" e, "i", 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 Novas Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no mínimo, das Novas Cotas emitidas, quando a classe de Novas 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.

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.

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.

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.

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o prestador de serviços, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (c) as partes relacionadas ao prestador de serviços, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Novas 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.

A vedação prevista acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe, 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.

Nas hipóteses de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que a Gestora, por ocasião da convocação da respectiva assembleia, apresente justificativa

fundamentada demonstrando: (i) os benefícios da operação proposta; (ii) sua compatibilidade com a política e estratégia de investimentos do Fundo; e (iii) eventuais medidas adotadas para salvaguardar os interesses dos cotistas dissidentes. A dispensa do direito de reembolso estará condicionada, conforme aplicável, à aprovação prévia da CVM.

O 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.

Distribuição de Rendimentos e Resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do Anexo.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 6º (sexto) dia útil do respectivo mês da Data de Distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Integralização, Amortização e Resgate

A integralização de Novas 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 no Regulamento.

Por ocasião da subscrição das Novas 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.

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.

As emissões de cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Novas 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.

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

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

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.

Para fins de amortização de Novas 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 Nova 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".

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.

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

Política de Voto

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.

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

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.

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".

Perfil da Administradora

A Administradora foi constituída em 10 de novembro de 1998, e obteve, através do Ato Declaratório nº 11.124, publicado no Diário Oficial da União em 25 de junho de 2010, autorização da Comissão de Valores Mobiliários - CVM para prestar os serviços de Administração de Carteira de Valores Mobiliários, atualmente registrado nas categorias Administrador Fiduciário e Gestor de Carteira. Adicionalmente, atua como Banco Múltiplo, Estruturador de Ofertas e Administrador de Clubes de Investimentos.

O Administrador, juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade, possuem um montante de R$1.157,771,50 trilhões de ativos sob administração, ocupando a 13ª posição do Ranking ANBIMA de Administradores de dezembro de 2025.

Perfil da Gestora

A Gestora está devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.

A Gestora, juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade, possuem um montante de R$ 165,524 bilhões de ativos sob gestão, ocupando a 10ª posição do Ranking ANBIMA de Gestores de Fundos de Investimentos de novembro de 2025.

Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (**"Decreto 6.306"**).

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

"IRRF" significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IRRF, à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta. Na alienação, o tributo será apurado da seguinte forma:

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

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

O IRRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com parentes até segundo grau, seja titular de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos às mesmas normas de tributação pelo IRRF aplicáveis aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas Residentes no Exterior que, cumulativamente, (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, (**"JTF"**); e (ii) cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas Residentes no Exterior ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de

investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Ademais, de acordo com a interpretação da Receita Federal do Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes descritas no item anterior.

Conceito de JTF: São países ou jurisdições que (i) não tributam a renda, (ii) que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, conforme alteração da Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com eficácia desde 1º de janeiro de 2024 (anteriormente, a alíquota para realizar esse teste era de 20%), ou (iii) cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterações. Recentemente, a Lei nº 15.079, de 27 de dezembro de 2024, alterou a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, para incluir uma disposição que estabelece que a qualificação como JTF pode ser excepcionalmente desconsiderada para países que fomentem de forma relevante o desenvolvimento nacional por meio de investimentos significativos no Brasil, de acordo com as regulamentações do Poder Executivo (conforme o Decreto nº 12.226, de 18 de outubro de 2024).

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata, sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando a Classe detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas da Classe, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, conforme item "Destinação de Recursos" acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado (na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93).

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos cujos valores de IRRF a eles atribuíveis, conforme sua participação, serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pela Classe na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 e da Lei Complementar nº 214 de 16 de janeiro de 2025 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 25 de abril de 2024) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), em substituição a (i) PIS (ii) COFINS, e (ii) 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) 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 109 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).

Todavia, o PLP 108/2024, aprovado pela Câmara dos Deputados no dia 16/12/2025, alterou esse cenário, após ter modificado significativamente alguns dispositivos da Lei Complementar 214/2025. Sendo assim, a incidência de IBS e da CBS sobre os Fundos de Investimento, especificamente em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro) foi ampliada.

Apesar da não incidência de IBS e CBS sobre fundos de investimento ter sido mantida, foram atribuídas algumas condições para que os FII e os Fiagro´s também sejam considerados como não contribuintes de IBS e da CBS: o FII e o Fiagro deverão operar com bens imóveis. Cumulativamente, esses fundos devem ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, não devem possuir cotista pessoa física que represente 20% ou mais da totalidade das cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% do total de rendimentos.

Para além das condições expostas acima, a concentração de cotas em familiares, assim entendidos os parentes até segundo grau, deve corresponder a menos de 40% da totalidade das cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. No mais, os fundos devem ter cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com sócio controlador ou com empresa controlada e coligada, detenham mais de 50% das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência. Ademais, é importante ressaltar que também não serão contribuintes do IBS e CBS, os FII e os Fiagro que, mesmo não cumprindo as condições estabelecidas acima, tenham mais de 95% de suas cotas detidas por:

a) FII ou Fiagro que atenda aos requisitos expostos a pouco;

b) fundo de investimento constituído no País, criado exclusivamente para lidar com recursos de planos de benefícios de previdência complementar, e com planos de seguros de pessoas;

c) entidades de previdência e fundos de pensão no País; ou

d) fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda aos requisitos previstos acima, e

e) fundos de investimento com patrimônio formado exclusivamente por ativos financeiros regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Sendo assim, serão contribuintes do IBS e da CBS no regime regular os FII e os Fiagro que não observem as condições acima ou os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e os demais fundos de investimentos que liquidem antecipadamente recebíveis e não se caracterizam como entidades de investimento. Por fim, é importante ressaltar que o PLP 108/2024 foi aprovado na Câmara dos Deputados e atualmente encontra-se aguardando a sanção presidencial.

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 ESTE.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata, sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando a Classe detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas da Classe, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, conforme item "Destinação de Recursos" acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (**"FII"**) e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (**"Fiagro"**), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado (na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93).

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos cujos valores de IRRF a eles atribuíveis, conforme sua participação, serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pela Classe na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 e da Lei Complementar nº 214 de 16 de janeiro de 2025 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 25 de abril de 2024) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (**"CBS"**), em substituição a (i) PIS (ii) COFINS, e (ii) 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) 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).

Todavia, o PLP 108/2024, aprovado pela Câmara dos Deputados no dia 16/12/2025, alterou esse cenário, após ter modificado significativamente alguns dispositivos da Lei Complementar 214/2025. Sendo assim, a incidência de IBS e da CBS sobre os Fundos de Investimento, especificamente em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro) foi ampliada.

Apesar da não incidência de IBS e CBS sobre fundos de investimento ter sido mantida, foram atribuídas algumas condições para que os FII e os Fiagro´s também sejam considerados como não contribuintes de IBS e da CBS: o FII e o Fiagro deverão operar com bens imóveis.

Cumulativamente, esses fundos devem ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, não devem possuir cotista pessoa física que represente 20% ou mais da totalidade das cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% do total de rendimentos.

Para além das condições expostas acima, a concentração de cotas em familiares, assim entendidos os parentes até segundo grau, deve corresponder a menos de 40% da totalidade das cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. No mais, os fundos devem ter cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com sócio controlador ou com empresa controlada e coligada, detenham mais de 50% das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

Ademais, é importante ressaltar que também não serão contribuintes do IBS e CBS, os FII e os Fiagro que, mesmo não cumprindo as condições estabelecidas acima, tenham mais de 95% de suas cotas detidas por:

a) FII ou Fiagro que atenda aos requisitos expostos a pouco;

b) fundo de investimento constituído no País, criado exclusivamente para lidar com recursos de planos de benefícios de previdência complementar, e com planos de seguros de pessoas;

c) entidades de previdência e fundos de pensão no País; ou

d) fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda aos requisitos previstos acima, e

e) fundos de investimento com patrimônio formado exclusivamente por ativos financeiros regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Sendo assim, serão contribuintes do IBS e da CBS no regime regular os FII e os Fiagro que não observem as condições acima ou os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e os demais fundos de investimentos que liquidem antecipadamente recebíveis e não se caracterizam como entidades de investimento.

Por fim, é importante ressaltar que o PLP 108/2024 foi aprovado na Câmara dos Deputados e atualmente encontra-se aguardando a sanção presidencial.

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 ESTE.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA

ANEXO II OFERTA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV INFORME ANUAL DA CLASSE

ANEXO V MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO
J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular,

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador ("Administradora"), e a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003, na qualidade de gestor ("Gestora"), da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.032.672/0001-07, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Classe", "Fundo", "Resolução CVM 175", respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175:

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 04 de dezembro de 2025, foi divulgado o anúncio de encerramento da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe, com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de R$ 113.193.700,00 (cento e treze milhões, cento e noventa e três mil e setecentos reais) ("Primeira Emissão"); e

B. Nos termos do item 2.9 do Anexo do regulamento do Fundo ("Regulamento"), encerrada a Primeira Emissão, a Gestora poderá solicitar à Administradora novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas da Classe e de alteração do Regulamento, desde que limitado ao montante equivalente a R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o capital subscrito no âmbito da Primeira Emissão.

RESOLVEM:

Internal Use Only

A. Aprovar a 2ª (segunda) emissão ("Segunda Emissão") de cotas da Classe, em série única, as quais serão objeto de oferta destinada ao público investidor qualificado, mediante o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições, com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento, sujeito a complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo/SP, 16 de janeiro de 2026.

Assinado por: Fernanda Jorge Stallone
Assinado por: Reinaldo Garcia Adão

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Assinado por: Danilo Moreira Silva
Assinado por: João Luiz Lopes da Silva

SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Internal Use Only

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão").

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, 992.064 (novecentas e noventa e duas mil e sessenta e quatro) novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser 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 Novas Cotas será de R$ 100,80 (cem reais e oitenta centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão").

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta será de inicialmente, até R$ 100.000.051,20 (cem milhões, cinquenta e um reais e vinte centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser 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 Novas 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 Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 10.000.065,60 (dez milhões e sessenta e cinco reais e sessenta centavos), equivalente a 99.207 (noventa e nove mil e duzentas e sete) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no prospecto da Oferta) 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: A Oferta não contará com distribuição de lote adicional.

Série: A Oferta será realizada em série única.

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas 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 Novas 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.

Internal Use Only

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R$ 100,80 (cem reais e oitenta centavos) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se **(i)** o total de Novas 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 Novas 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; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor (conforme definido abaixo) tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial

Público-Alvo da Oferta: Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores qualificados, 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 terá como instituição intermediária líder o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Novas 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 Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas 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 Novas Cotas: As Novas 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 Novas 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 Novas 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 Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Internal Use Only

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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO
J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular,

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador ("Administradora"), e a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003, na qualidade de gestor ("Gestora"), da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.032.672/0001-07, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Classe", "Fundo", "Resolução CVM 175", respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175:

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 16 de janeiro de 2026, os Prestadores de Serviço Essenciais do Fundo celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta"), por meio do qual aprovaram a 2ª (segunda) emissão ("Segunda Emissão") de cotas da Classe, em série única, as quais serão objeto de oferta destinada ao público investidor qualificado, mediante o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta"); e

B. Ainda não foram efetuadas reservas ou subscrições no âmbito da Oferta.

RESOLVEM:

Internal Use Only

A. Retificar os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, os quais passarão a vigorar com as características descritas no Anexo A a este Instrumento, sujeito a complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo/SP, 23 de janeiro de 2026.

Assinado por: Fernanda Jorge Stallone

Assinado por: Reinaldo Garcia Adão

Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira

Assinado por: JOÃO LUIZ LOPES DA SILVA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Internal Use Only

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão").

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, 986.583 (novecentas e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e três) novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser 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 Novas Cotas será de R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão").

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta será de inicialmente, até R$ 100.000.052,88 (cem milhões, cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser 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 Novas 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 Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 10.000.076,24 (dez milhões e setenta e seis reais e vinte e quatro centavos), equivalente a 98.659 (noventa e oito mil, seiscentas e cinquenta e nove) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no prospecto da Oferta) 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: A Oferta não contará com distribuição de lote adicional.

Série: A Oferta será realizada em série única.

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas 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 Novas 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.

Internal Use Only

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se **(i)** o total de Novas 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 Novas 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; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor (conforme definido abaixo) tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial

Público-Alvo da Oferta: Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores qualificados, 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 terá como instituição intermediária líder o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Novas 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 Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas 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 Novas Cotas: As Novas 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 Novas 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 Novas 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 Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Internal Use Only

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

ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 63.032.672/0001-07

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 7 (sete) anos	**Classe:** Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), as referências à Classe neste regulamento ("Regulamento") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de 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. **Ato Declaratório**: 7.150, de 11 de março de 2003 **CNPJ**: 65.913.436/0001-17	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** **Ato Declaratório**: 8.695, de 20 de março de 2006 **CNPJ**: 59.281.253/0001-23
Outros	
Custódia	**Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e escrituração de cotas**
BANCO BTG PACTUAL S.A. **CNPJ**: 30.306.294/0001-45 **Ato Declaratório**: 7.204, de 25 de abril de 2003	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** **Ato Declaratório**: 8.696, de 22 de março de 2006

Internal Use Only

	CNPJ: 59.281.253/0001-23

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. A Classe será administrada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"). Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

3.2. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios

3.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo:

3.4. O Administrador tem amplos poderes para:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

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

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

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

(f) deliberar, em conjunto com a Gestora, sobre a emissão de novas cotas,

Internal Use Only

observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

3.5. Os poderes constantes do item 3.4 acima são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

3.6. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas da classe:

(a) distribuição de cotas;

(b) Consultor Especializado; e

(c) formador de mercado para as cotas da classe.

3.6.1. A contratação do Administrador, Gestor, Consultoria Especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

3.7. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

(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.

3.8. O Administrador deverá prover a classe 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.

3.8.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete

Internal Use Only

exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

3.8.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

3.8.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

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 10 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

Internal Use Only

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) 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";

(j) 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;

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

(l) solicitar à Administradora a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar

Internal Use Only

sobre itens que julgar necessário;

(m) 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;

(n) 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;

(o) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

(p) 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.

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, além daquelas previstas na Lei 8.668/93, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e/ou da Classe:

Internal Use Only

(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

Internal Use Only

reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

6.3. Sujeito à aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, o Gestor pode, em nome da Classe, nos termos do nos termos do Art. 86, , § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como utilizar os ativos da Classe para fins de outorga de garantia e/ou constituição de ônus reais sobre as cotas de fundos integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas, em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como "de interesse", assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativo.

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 8 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. ENCARGOS DO FUNDO

7.1. 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

Internal Use Only

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.

7.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo na cláusula 7.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

7.3. 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 7.1. acima e da regulamentação vigente.

8. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

8.1. **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

Internal Use Only

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 8 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.

8.1.1. 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.

8.2. 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.

8.2.1. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

8.3. 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.

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

8.5. **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.

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

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

8.8. 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.

8.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(f)", "(h)" e "(i)" da cláusula 8.1 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.

8.10. 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.

8.11. 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.

Internal Use Only

8.12. 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.

8.13. 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.

8.14. A vedação prevista na cláusula 8.13 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe, 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.

8.15. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que a Gestora, por ocasião da convocação da respectiva assembleia, apresente justificativa fundamentada demonstrando: (i) os benefícios da operação proposta; (ii) sua compatibilidade com a política e estratégia de investimentos do Fundo; e (iii) eventuais medidas adotadas para salvaguardar os interesses dos cotistas dissidentes. A dispensa do direito de reembolso estará condicionada, conforme aplicável, à aprovação prévia da CVM.

8.16. 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.

9. FATORES DE RISCOS GERAIS

9.1. 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.

9.2. 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

Internal Use Only

COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. **Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o Complemento I ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.**

10. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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 10.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

10.4. 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.

10.4.1. Aplica-se o disposto no 10.4 (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.

10.5. 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.

10.6. Aplica-se o disposto na cláusula 10.4 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia,

Internal Use Only

da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

10.7. 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 10.2 acima.

10.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista na cláusula 10.2 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.

10.9. 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.

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

10.11. 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.

10.12. 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 10.13 a 10.16 abaixo.

10.13. 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.

10.14. 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.

10.15. 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

Internal Use Only

realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R$10.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

10.16. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado na cláusula 10.4 acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo e/ou da Classe.

10.17. 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.

11. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

11.1. O disposto neste capítulo 11 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

11.2. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo

Tributação aplicável às operações de carteira

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF")

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros

Internal Use Only

fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas

II. IRF

a. Cotistas Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. 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.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Internal Use Only

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

b. Cotistas Não Residentes (INR)

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

c. Cobrança de IRF

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

III. IOF

a. IOF/TVM

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído

Internal Use Only

ou não entre em funcionamento regular.

b. IOF/Câmbio

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao 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).

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E TERMOS E DEFINIÇÕES'

12.1. 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.imobiliarios@safra.com.br.

12.2. Arbitragem

12.2.1. O Fundo, seus Cotistas, os distribuidores de cotas, sua Gestora, seu Administrador 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 Arbitragem do Mercado da B3 ("Regulamento CAM B3" e "CAM B3", 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").

12.2.2. 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 CAM B3.

12.2.3. 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 B3. 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.

12.3. Política de voto da Gestora

12.3.1. 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.

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

12.3.3. 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.

12.3.4. 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".

12.4. Fato Relevante

12.4.1. 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.

12.4.2. 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;

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;

Internal Use Only

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.

12.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I

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

Administradora	Significa o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
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 12.2.1 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 **Error! Reference source not found.** do Anexo I.
Assembleia de	Significa a assembleia ordinária ou a assembleia extraordinária,

Internal Use Only

Cotistas	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.
CAM B3	Câmara de Arbitragem do Mercado da B3
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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Consultor Especializado	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 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	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Internal Use Only

Encargos do Fundo	Significam os encargos previstos na cláusula 7.1 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	J SAFRA RENDA ATIVA II 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 10.14 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 1.13.1 do Anexo I.
Período Investimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.13.1 do Anexo I.

Internal Use Only

Prestador de Serviço Essencial	Significa a Gestora e a Administradora, indistintamente.
Recompra	Tem o significado previsto na cláusula 13.1 do Anexo I.
Regulamento	Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo.
Regulamento CAM B3	Significa o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3.
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.
Taxa Global	Significa a soma da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e taxa máxima de distribuição.

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.

Internal Use Only

* * * * *

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

1. Objeto da Classe e Política de Investimentos

1.1. A Classe tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aplicação, nos termos de sua política de investimento, de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de emissão do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.206.618/0001-60 ("FII" ou "Ativos-Alvo").

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 e/ou por suas Partes Relacionadas, 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.

Internal Use Only

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. 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.

1.13. Período de Investimento e Desinvestimento

1.13.1. 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.

1.13.2. 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).

1.13.3. 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.

1.13.4. 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.

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

1.13.6. 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. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão constituir subclasses de Cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o Capital Autorizado.

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

Internal Use Only

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

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

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

2.6. O titular de cotas da Classe:

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

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

2.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem prejuízo das consequências tributárias descritas no capítulo 11 das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas neste Regulamento, exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

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

2.9. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá deliberadamente solicitar 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

Internal Use Only

respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Na hipótese de emissão de novas cotas aprovada pela Assembleia de Cotistas, o preço de emissão será aprovado no âmbito da respectiva assembleia, podendo considerar os critérios acima ou outros.

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

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

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

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

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

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

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

3. Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

3.1. A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

3.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Internal Use Only

3.3. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

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

3.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 6º (sexto) dia útil do respectivo mês da Data de Distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

3.5.1. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

3.5.2. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

4. Remuneração

4.1. As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume

Internal Use Only

	financeiro da classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.
Taxa Global Máxima	À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no Sumário de Remuneração da Classe disponível em https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/renda ativa.htm.	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Gestor que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

Internal Use Only

Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, sendo certo que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual e definida a cada nova emissão de Cotas.

5. Negociação das Cotas

5.1. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – 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. CONFLITO DE INTERESSES

6.1. 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.

6.2. 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;

(a) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a

Internal Use Only

Gestora ou o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

(b) 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;

(c) 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;

(d) 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.

6.3. 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 "**Error! Reference source not found.**" e "**Error! Reference source not found.**" acima.

6.4. 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.

7. Responsabilidade dos Cotistas

7.1. 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.

8. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

8.1. 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.

8.2. 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.

9. Integralização, Amortização e Resgate

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

Internal Use Only

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

9.7. 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.

9.8. 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".

9.9. 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.

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

10. Liquidação e Encerramento

10.1. 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.

10.2. 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.

> **10.2.1.** 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.

10.3. 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.

10.4. Após a partilha de que trata a cláusula 10.2.1, 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.

10.4.1. 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.

10.4.2. 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 10.2.1 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.6.1. 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.

10.6.2. 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.

11. Comunicações

11.1. 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.

11.2. 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.

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

Internal Use Only

11.4. As comunicações, informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no endereço: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

12. Fatores de Risco

12.1. A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

12.2. A carteira e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos descritos no Complemento I. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente o referido Complemento. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe.

12.3. Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de Cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista..

12.4. **Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o Complemento I ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.**

13. Recompra

13.1. 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.

13.2. Para efeito do disposto na Cláusula 13.1 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.

13.3. 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.

Internal Use Only

13.4. O limite a que se refere o inciso (c) da Cláusula 13.1. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe Única na data do comunicado de que trata a Cláusula 13.3 acima.

13.5. 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.

13.6. 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.

COMPLEMENTO I

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

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

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

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

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

Internal Use Only

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

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

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

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

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

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da

Internal Use Only

administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos FIIs Investidos. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos FIIs Investidos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos FIIs Investidos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos FIIs Investidos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos FIIs Investidos ou insuficiência de garantias atreladas ao mesmo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição das cotas dos FIIs Investidos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe, por meio do investimento nas cotas do FII Investidos, adquirirá, de maneira indireta, ativos com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimentos, se tornar titular indireta de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços

Internal Use Only

dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes das carteiras dos FIIs Investidos ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pelos FIIs Investidos, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os ativos investidos pelos FIIs Investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do FII e, consequentemente da Classe. Cabe destacar que, os ativos-alvo do FIIs não se encontram integralmente locados, e alguns contratos de locação estão vencidos ou próximos do vencimento, o que poderá intensificar o risco de vacância e impactar

Internal Use Only

negativamente os FIIs Investidos e, consequentemente, a Classe.

Risco de Mercado

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

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe e aos Cotistas e aos investimentos efetuados

Internal Use Only

pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos (conforme definido abaixo), gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, e consequentemente os Cotistas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Regulamento contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento em cotas do FII, em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos-alvo do FII, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FII e, consequentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade dos FIIs Investidos de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para lajes ou torres corporativas (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e

Internal Use Only

energia elétrica.

Nestes casos, os FIIs Investidos e, consequentemente, o Fundo poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de potencial conflito de interesse

Existem potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse, incluindo a possibilidade de aquisição de ativos conflitados.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

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

Risco relacionado à liquidez

Como as classes de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da classe, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Como resultado, as classes de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo FIIs Investidos

Internal Use Only

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo pelos FIIs Investidos, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativo Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativo Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no estudo de viabilidade dos FIIs Investidos. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos FIIs Investidos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Os Cotistas estão cientes também de que mesmo nesse cenário poderá haver a amortização das cotas subordinadas em excesso, conforme previsto no regulamento dos FIIs Investidos.

Risco da Classe não ser capaz de liquidar seus ativos para pagamento do principal

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração de 7 (sete) anos a contar da data de primeira integralização de cotas. Ao fim do prazo de duração, a Classe e, consequentemente, a Subclasse A, será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I ao Regulamento e nos respectivos apêndices. Neste sentido, a Classe poderá não ser capaz de alienar os ativos integrantes de seu patrimônio previamente à sua liquidação, de forma que, caso isso ocorra, a Administradora convocará uma Assembleia de Cotista a fim de deliberar se, quando da liquidação da Classe, (i) no caso dos ativos serem imóveis, serão entregues aos cotistas da Classe os ativos diretamente na proporção da participação de cada um deles; ou (ii) a possibilidade dos Cotistas precisarem conferir um prazo adicional para a alienação dos ativos pela Gestora; ou ainda (iii) caso os ativos sejam ativos financeiros, a Classe poderá providenciar a alienação forçada dos ativos. Todas as possibilidades citadas são capazes de causar prejuízo aos investidores que, poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos, comprometendo assim a sua rentabilidade e, consequentemente, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco tributário

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de

Internal Use Only

cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos

Internal Use Only

recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

O Governo Federal publicou a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP"), visando implementar alterações na tributação de aplicações financeiras, incluindo mudanças aplicáveis a fundos de investimento, entre os quais os Fundos. 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.

Dentre as novas regras, destacam-se as seguintes:

i. Cotistas residentes no Brasil: os rendimentos auferidos pelos cotistas em aplicações em fundos passariam a estar sujeitos ao Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") à alíquota de 17,5%, extinguindo-se a atual isenção aplicável às pessoas físicas. Caso sejam atendidos os requisitos atualmente previstos para essa isenção, os rendimentos auferidos por esses cotistas pessoas físicas ficarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 5%.

ii. Cotistas não residentes ("INR"): a Medida Provisória altera o regime especial aplicável aos INR nas aplicações realizadas nos mercados financeiro e de capitais, majorando a alíquota atualmente aplicável de IRRF de 15% para 17,5%, revogando, ainda, a isenção aplicável aos ganhos na alienação de cotas de fundos de investimento realizada em bolsa de valores. Já os INR em JTF passam a se sujeitar à alíquota de 25%.

iii. Distribuição de rendimentos: a Medida Provisória propõe revogar a obrigação dos FII de distribuírem pelo menos 95% dos lucros líquidos (calculado em regime de caixa, com base em balanços semestrais).

iv. Tributação das carteiras dos fundos: a Medida Provisória traz alterações relevantes nas regras tributárias aplicáveis às operações realizadas na carteira dos fundos de investimento imobiliários. De acordo com a redação proposta, ficam isentos do IRRF os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras destes fundos, incluindo o recebimento de aluguéis de imóveis. No entanto, a MP é omissa quanto a tributação dos ganhos na alienação de imóveis e direitos reais sobre imóveis, podendo gerar incerteza quanto ao tratamento tributário aplicável.

Diante disso, recomenda-se o acompanhamento da tramitação legislativa da MP e a

Internal Use Only

avaliação contínua dos seus efeitos.

Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas nos documentos da oferta de cotas do FII

Os documentos da oferta do FII contêm informações, bem como perspectivas de desempenho do FII que envolvem riscos e incertezas.

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do FII seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos documentos da oferta de cotas do FII e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

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

A Classe é administrada pela Administradora e gerido pela Gestora e as Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, todos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará três funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

Internal Use Only

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

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

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

Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos ativos imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, sendo que, a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar ativos imobiliários nas condições pretendidas, o que poderá afetar negativamente a sua rentabilidade, e consequentemente, os Cotistas. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários, ainda que em dação em pagamento.

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia

Internal Use Only

outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos ativos.

Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário

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

Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. O uso de derivativos pela Classe pode (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou

Internal Use Only

ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante (conforme definido abaixo), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos da Classe não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito a pagamentos decorrente de tais ônus, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

Internal Use Only

Risco Operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos nos FIIs Investidos (conforme definido abaixo). A política de investimento dos FIIs Investidos, por sua vez, exige que os FIIs Investidos diversifiquem seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos dos FIIs Investidos poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Risco de desligamento do Participante Especial

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

Internal Use Only

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

O FII, sua administradora, sua gestora e sua instituição intermediária líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes dos documentos da oferta de cotas do FII e/ou de qualquer material de divulgação da classe do FII e/ou da oferta de cotas do FII, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos documentos da oferta de cotas do FII e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas assembleias especiais de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista as classes de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, sem a definição

Internal Use Only

de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo (conforme definido abaixo) para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), na manutenção dos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada da Classe

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima

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

Internal Use Only

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, ou seja, existirão menos Cotas da Classe para negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe será reduzida, o que poderá afetar forma adversa a Classe, e consequentemente afetar os Cotistas.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco de Encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento

Atingida a Captação Mínima, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o Procedimento de Alocação poderá não ser realizado, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para o Coordenador Líder terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, visto que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre

Internal Use Only

os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários. Nesta hipótese, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada.

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto.

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

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente passará a negociar livremente suas Cotas na B3 posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Os titulares das Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo VIII do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das

Internal Use Only

ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista da Classe em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer indecência de juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Risco relativo à concentração e direito de voto

Nos termos do regulamento do Fundo, os cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das cotas da Subclasse A, exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas subscritas nas deliberações submetidas à assembleia de cotistas. Dessa forma, os cotistas que venham a deter posição substancial de cotas do Fundo poderão ter seu direito de voto limitado em assembleias, o que pode diminuir sua capacidade de influenciar deliberações relevantes no âmbito da governança do Fundo, afetando seu controle e, potencialmente, a rentabilidade de suas cotas.

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento (conforme definido no Regulamento), de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e consequentemente o rendimento das Cotas.

Risco de concentração da carteira da Classe

Internal Use Only

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em ativos mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de diluição

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital na Classe, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, o que poderá impactar de forma adversa o rendimento do fundo, e consequentemente impactar de forma adversa o cotista.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador

Internal Use Only

Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Risco de descontinuidade do investimento

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

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira.

Internal Use Only

Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) da Oferta.

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas da Classe, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

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

Internal Use Only

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Risco relacionado à substituição da Gestora

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

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo), o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) apresentados pelos

Internal Use Only

Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o procedimento de alocação por ordem de chegada dos Termos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os Cotistas.

Risco de permanência na Classe findo o prazo de duração da Classe

Findo o prazo de duração da Classe, caso seja instalada a assembleia especial de Cotistas para deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, e caso o Cotista decida por liquidar sua participação na Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Risco de conflito de interesses

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de administração, gestão, custódia, distribuição, escrituração das cotas e intermediação de operações da Classe no mercado secundário. Além disso, a Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido

Internal Use Only

realizada pela Administradora ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, mediante aprovação em assembleia de cotistas. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

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

Determinados ativos da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento).

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante (conforme definido abaixo) qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente na Classe, consequentemente as Cotas e os Investidores.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais

Internal Use Only

próximos aos imóveis dos FIIs Investidos, o que poderá dificultar a capacidade dos FIIs Investidos em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo dos FIIs Investidos poderão impactar adversamente a capacidade dos FIIs Investidos, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo dos FIIs Investidos em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita dos FIIs Investidos e na rentabilidade das cotas dos FIIs Investidos e, consequentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários dos FIIs Investidos para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe, na qualidade de cotista dos FIIs Investidos.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar direta ou indiretamente a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Ativo Alvo da Classe e, consequentemente, pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Ativo Alvo da Classe, o que poderá fazer com que o Ativo Alvo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Ativo Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias {a Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de

outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Ativo Alvo da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas do Ativo Alvo e, consequentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas da Classe;

(iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) quanto ao setor: dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a

Internal Use Only

ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou

Internal Use Only

indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água

por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda,

atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Demais riscos

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

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

Internal Use Only

J.Safra | Investment Bank

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Emissão", "Classe" e Fundo", respectivamente).

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira ("Estudo" ou "Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Gestora"), em janeiro de 2026.

A Classe tem por objeto proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aplicação, nos termos de sua política de investimento, de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de emissão do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.206.618/0001-60 ("FII Renda Ativa" ou "Ativos-Alvo").

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas, baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora. **Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como promessa ou garantia de rentabilidade, sendo que a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.**

O presente Estudo tem como objetivo ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo, e estimar a viabilidade financeira da Emissão.

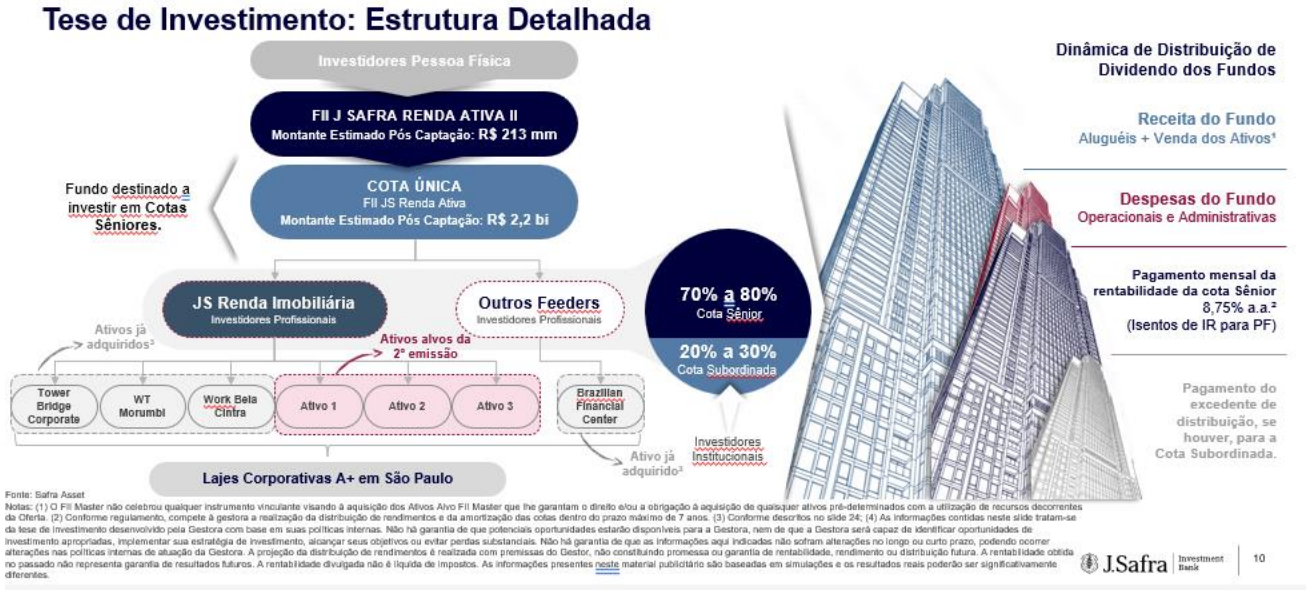
Resumo da Transação

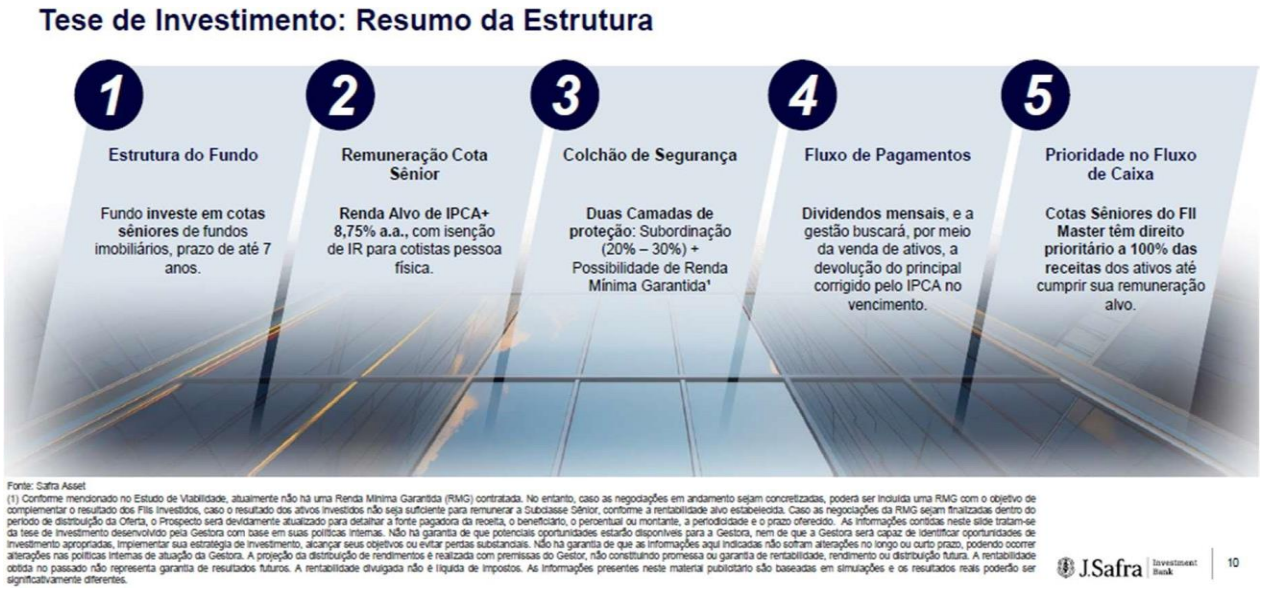
Com os recursos da Emissão, a Classe realizará a aquisição de cotas de emissão do FII Renda Ativa, cujo objetivo principal é investir em cotas seniores da classe única do **JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20 ("FII Master"), bem como em cotas de subclasses seniores de outros fundos imobiliários ("Outros Feeders", e em conjunto com o FII Master, os "FIIs Investidos"). Os FIIs Investidos serão compostos por 2 (duas) subclasses de cotas, quais sejam, a subclasse de cotas A ("Subclasse Sênior") e a subclasse de cotas B ("Subclasse Subordinada" e, em conjunto com a Subclasse Sênior, as "Subclasses").

As Cotas das Subclasses Seniores dos FIIs Investidos, a serem investidas pela Classe terão senioridade em relação ao recebimento de distribuições, rendimentos e amortizações até uma rentabilidade-alvo equivalente à variação do IPCA (acumulado de 12 meses com defasagem de 2 meses), acrescido de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

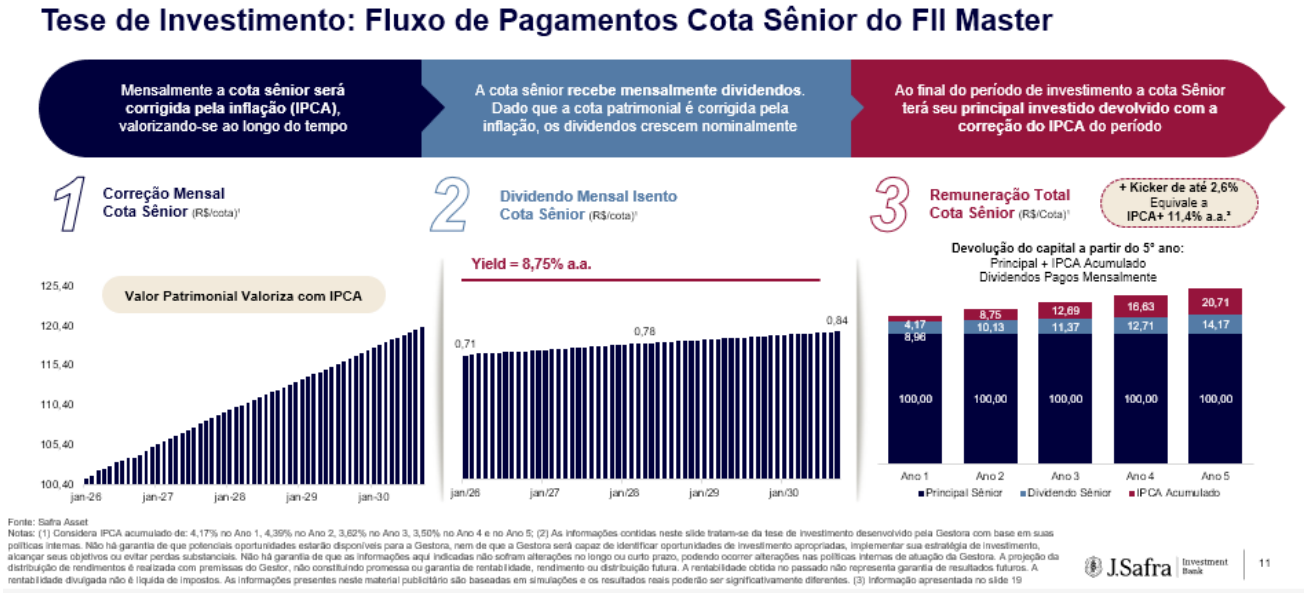
As cotas da Subclasse Subordinada do FII Master serão integralizadas pelo Fundo 1 (conforme definido abaixo) com parte do Imóvel 1 (conforme definido no Prospecto), enquanto as cotas da Subclasse Sênior serão integralizadas, pela FII Renda Ativa, em moeda corrente nacional.

Além de parte do Imóvel 1, definido no Prospecto, que será integralizado pelo fundo de investimento imobiliário ("Fundo 1") no FII Master, nos termos e condições identificados abaixo, a Gestora, no exercício de suas atividades de originação, seleção, análise e negociação, e conforme o resultado das respectivas ofertas de cotas e da avaliação do pipeline alvo dos FIIs Investidos aqui previsto, buscará efetuar a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento dos FIIs Investidos.





Fonte: Safra Asset
(1) Conforme mencionado no Estudo de Viabilidade, atualmente não há uma Renda Mínima Garantida (RMG) contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos FIIs investidos, caso o resultado dos ativos investidos não seja suficiente para remunerar a Subclasse Sênior, conforme a rentabilidade alvo estabelecida. Caso as negociações da RMG sejam finalizadas dentro do período de distribuição da Oferta, o Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.



Fonte: Safra Asset
Notas: (1) Considera IPCA acumulado de: 4,17% no Ano 1, 4,39% no Ano 2, 3,62% no Ano 3, 3,50% no Ano 4 e no Ano 5; (2) As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. (3) Informação apresentada no slide 19

Resultado do Fundo e Distribuição de Resultados

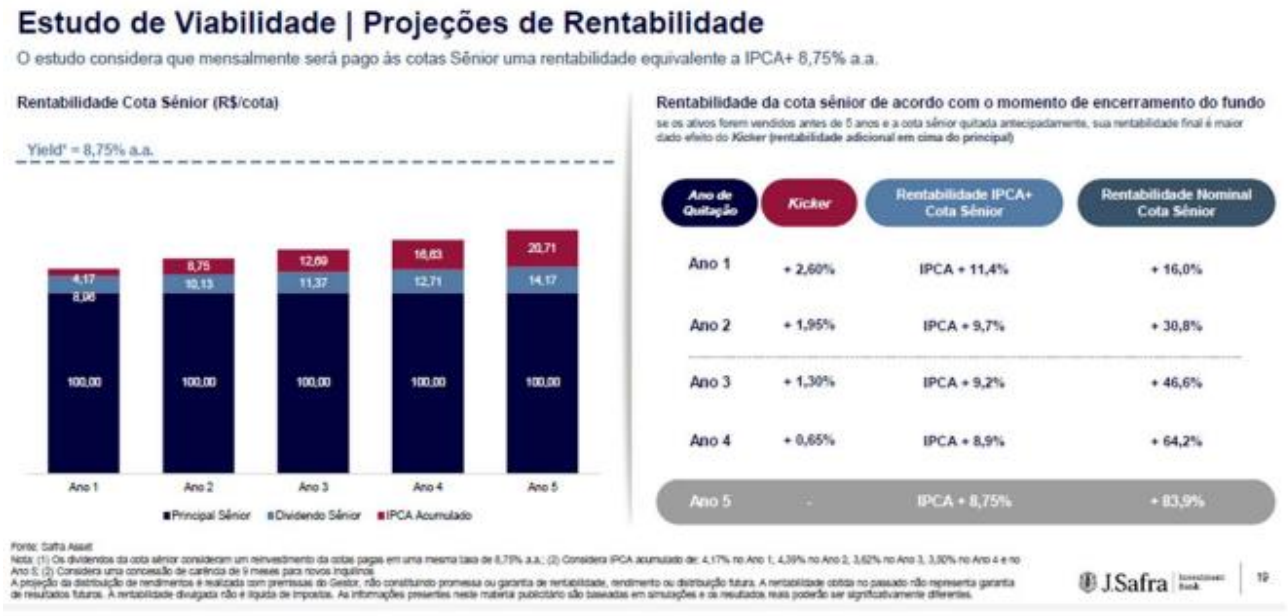
A receita bruta da Classe será composta pelos dividendos das cotas do FII Renda Ativa, cuja receita será composta pelos dividendos das cotas das Subclasses Sêniores dos FIIs Investidos. Sendo certo que da receita bruta da Classe serão deduzidas as despesas do Fundo.

Os resultados das Subclasses Sêniores serão compostos pelos fluxos provenientes dos ativos que fazem parte dos seus portfólios e também, pelas receitas financeiras dos investimentos aplicados pelo caixa dos FIIs Investidos. Dessas receitas, serão deduzidas as despesas dos FIIs Investidos e eventuais custos imobiliários.

O resultado dos FIIs Investidos buscarão remunerar as cotas das suas Subclasses Seniores a uma rentabilidade alvo equivalente à variação do IPCA (acumulado de 12 meses com defasagem de 2 meses), acrescido de

8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo o cupom de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano pago mensalmente, sobre o valor patrimonial das Subclasses Seniores, que será atualizado diariamente pelo IPCA, com a defasagem supracitada. Atualmente não há uma Renda Mínima Garantida (RMG) contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos FIIs Investidos, caso o resultado dos ativos investidos não sejam suficientes para remunerar a Subclasse Sênior, conforme a rentabilidade alvo estabelecida. Caso as negociações da RMG sejam finalizadas dentro do período de distribuição da Oferta, o Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. Ao fim do prazo de duração dos FIIs Investidos de 7 (sete) anos a gestão buscará, por meio da venda dos ativos, devolver integralmente o capital aportado pelos detentores das cotas das Subclasses Seniores com a correção monetária. As cotas das Subclasses Seniores irão compor entre 70% (setenta por cento) e 80% (oitenta por cento) do patrimônio dos FIIs Investidos.

O gráfico abaixo mostra a expectativa de distribuição de dividendos (R$/cota) para a cota dos FIIs Investidos, em uma projeção de 5 (cinco) anos, demonstrando, também, a correção monetária da referida cota:



Foram levadas em consideração as seguintes premissas:

A) 100% de distribuição mensal do resultado caixa dos FIIs Investidos e do FII Renda Ativa, aos respectivos cotistas.

B) Estimativas para IPCA conforme definido abaixo:

Ano 1: 4,17%; Ano 2: 4,39%; Ano 3: 3,62%; Ano 4: 3,50%; Ano 5: 3,50%

C) Alocação do montante captado na oferta no primeiro mês

Com base nas premissas deste Estudo de Viabilidade a rentabilidade alvo do FII Renda Ativa e das Subclasses Seniores dos FIIs Investidos é de IPCA + 8,75% ao ano líquido de imposto de renda, na média dos 5 (cinco) anos contados a partir da liquidação da oferta.

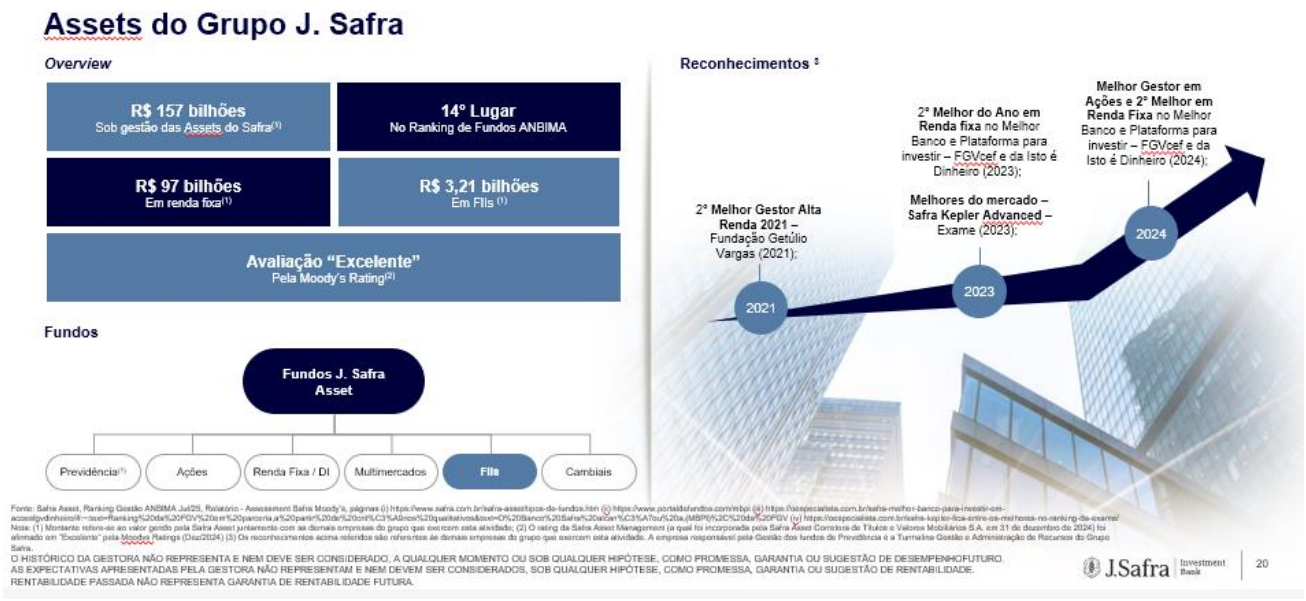
As cotas das Subclasses Seniores farão jus, em caso de liquidação antecipada dos FIIs Investidos, a uma remuneração adicional ("Kicker") escalonada e decrescente, incidente sobre o valor principal da cota de integralização. Assim, no primeiro ano de duração do Fundo, o Kicker corresponderá a +2,60%; no segundo ano +1,95%; no terceiro ano +1,30%; e no quarto ano a +0,65%. A partir do quinto ano em diante, não haverá aplicação de Kicker, sendo devida apenas a remuneração regular equivalente a IPCA+8,75% ao ano.

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

Custos Referente às Aquisições dos Ativos pelo FII Master

Sobre o preço de aquisição dos ativos serão acrescidos alguns custos adicionais, como o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emolumentos e despesas de cartório e outros custos. Esses custos totalizarão um valor de aproximadamente R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), sujeitos a variações.

Sobre a Gestora





São Paulo, 23 de janeiro de 2026.

SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Assinado por:
JOÃO LUIZ LOPES DA SILVA
049ABED58C24452...

Assinado por:
Roberto Carlos de Oliveira
D7D03C194791496...

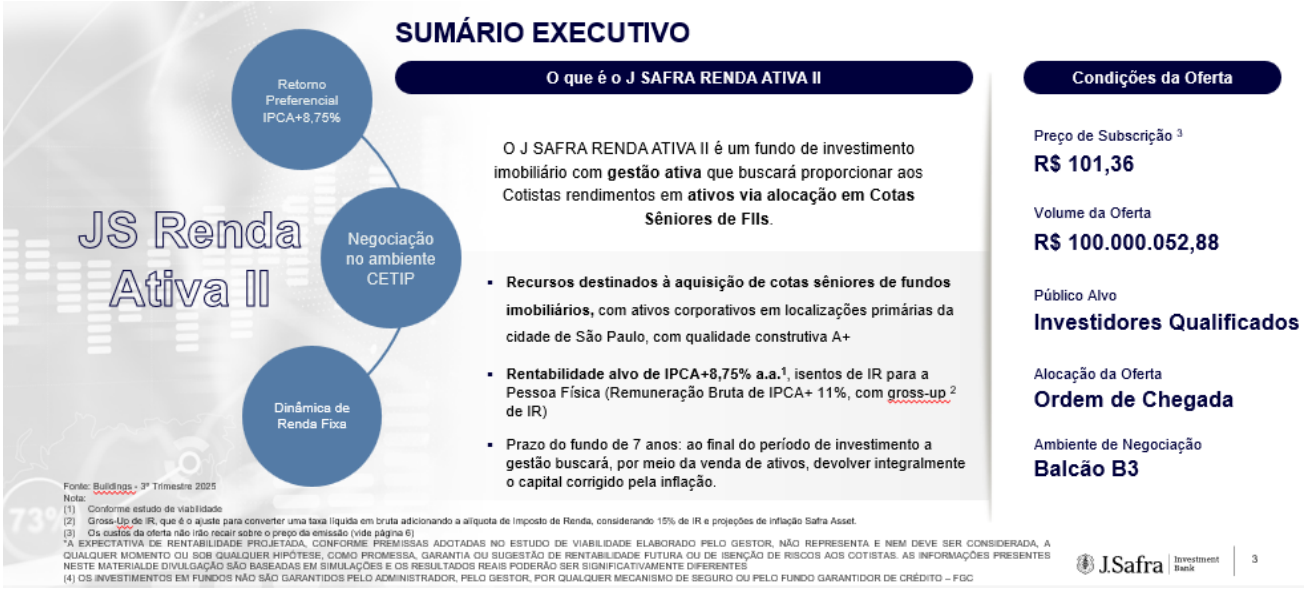
Responsável pelo Estudo de Viabilidade:

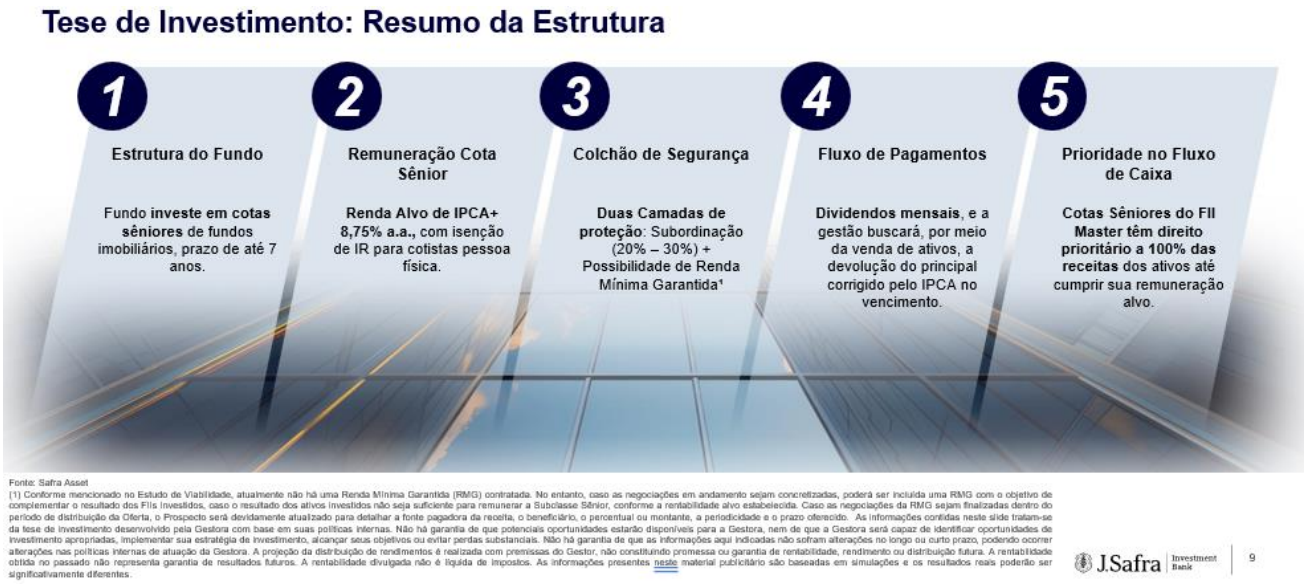
DocuSigned by:
Guilherme Augusto Politi Alves
B64EAD99C33E4CF...

Guilherme Augusto Politi Alves CPF: 337.302.928-70

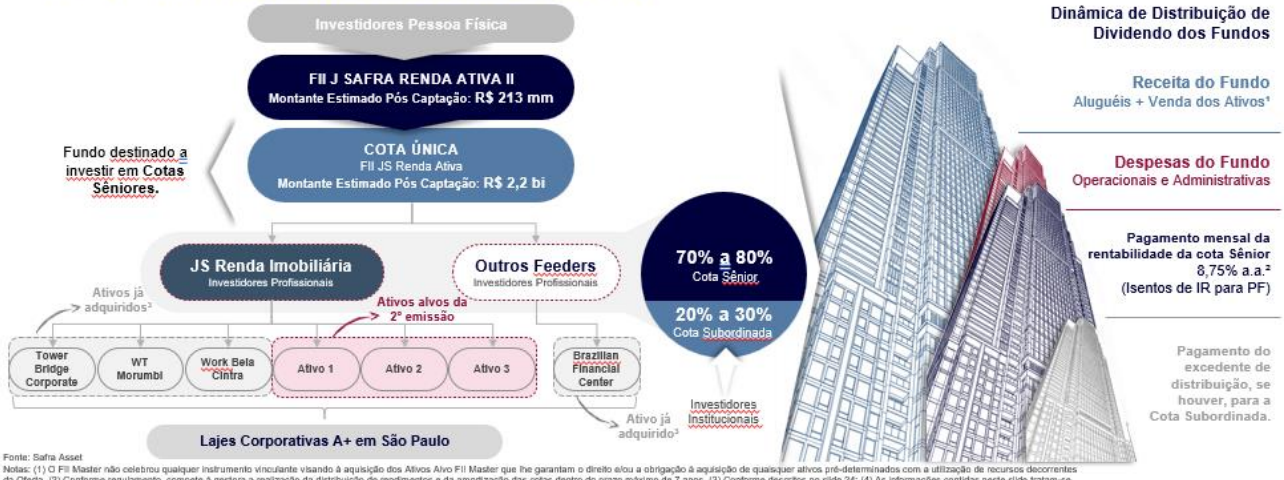
Anexo I

Material Publicitário





Tese de Investimento: Estrutura Detalhada



Fonte: Safra Asset

Notas: (1) O FII Master não celebrou qualquer instrumento vinculante visando à aquisição dos Ativos Alvo FII Master que lhe garantam o direito e/ou a obrigação à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. (2) Conforme regulamento, compete à gestora a realização da distribuição de rendimentos e da amortização das cotas dentro do prazo máximo de 7 anos. (3) Conforme descritos no slide 24; (4) As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Tese de Investimento: Fluxo de Pagamentos Cota Sênior do FII Master

Mensalmente a cota sênior será corrigida pela inflação (IPCA), valorizando-se ao longo do tempo

A cota sênior recebe mensalmente dividendos. Dado que a cota patrimonial é corrigida pela inflação, os dividendos crescem nominalmente

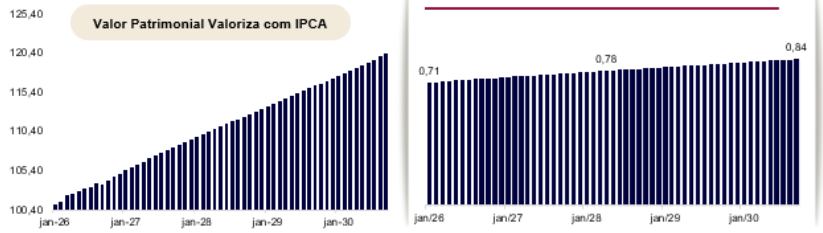
Ao final do período de investimento a cota Sênior terá seu principal investido devolvido com a correção do IPCA do período

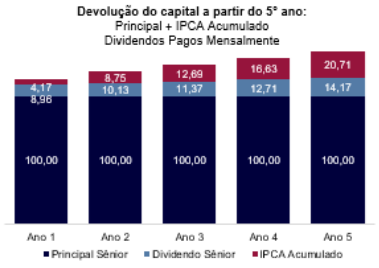
1 Correção Mensal Cota Sênior (R$/cota)¹

2 Dividendo Mensal Isento Cota Sênior (R$/cota)¹

3 Remuneração Total Cota Sênior (R$/Cota)¹

+ Kicker de até 2,6% Equivale a IPCA+ 11,4% a.a.³





Fonte: Safra Asset

Notas: (1) Considera IPCA acumulado de: 4,17% no Ano 1, 4,39% no Ano 2, 3,62% no Ano 3, 3,50% no Ano 4 e no Ano 5; (2) As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. (3) Informação apresentada no slide 19

Tese de Investimento: Mercado de Lajes em São Paulo

Click to add text

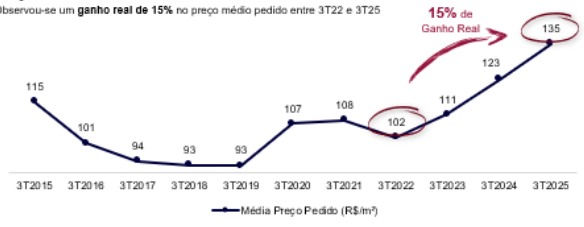
Vacância em declínio desde o início de 2021

Vacância se aproximando dos valores observados no período pré-pandemia



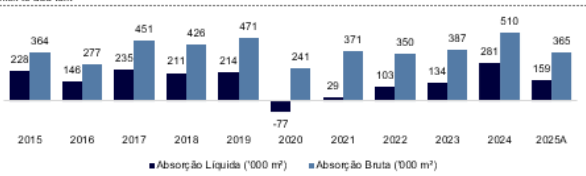
Preço médio pedido atingiu seu maior valor dos últimos 10 anos

Observou-se um **ganho real de 15%** no preço médio pedido entre 3T22 e 3T25



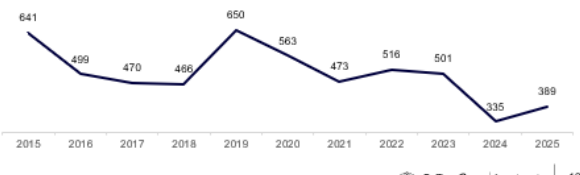
Absorção líquida vem demonstrando a recuperação do setor após a pandemia

Click to add text



A atividade construtiva vem demonstrando perda de força desde 2015

A média móvel anual da atividade construtiva passou de 800 mil m² ao final de 2015 e atualmente está em 400 mil m²



RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Buildings. Considera imóveis AAA, AA e A do perfil "Corporate". Regiões consideradas: Berrini, Chucri Zaidan, Faria Lima e Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros Vila Olímpia, Leopoldina/Barra Funda, Alto de Pinheiros/Perdizes

Estudo de Viabilidade: Imóveis Alvo[1] dos Fundos Feeder

Ativos localizados nas principais regiões comerciais de São Paulo, com padrão construtivo de A à AAA.

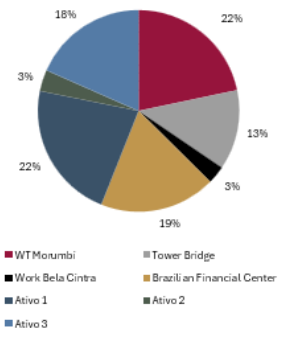
Ativo 1	Ativo 2	Ativo 3	Ativo 4	Ativo 5
Zoneamento **Zona Oeste / SP**	Zoneamento **Zona Sul / SP**	Zoneamento **Zona Oeste / SP**	Zoneamento **Zona Sul / SP**	Zoneamento **Zona Oeste / SP**
ABL Aprox. **30 mil – 40 mil m²**	ABL Aprox. **5 mil – 10 mil m²**	ABL Aprox. **25 mil – 35 mil m²**	ABL Aprox. **50 mil – 65 mil m²**	ABL Aprox. **28 mil – 33 mil m²**
Idade Aprox. **20 – 25 anos**	Idade Aprox. **15 – 20 anos**	Idade Aprox. **10 – 15 anos**	Idade Aprox. **25 – 28 anos**	Idade Aprox. **15 – 20 anos**
Nº de Inquilinos Aprox. **30 – 40**	Nº de Inquilinos Aprox. **30 – 40**	Nº de Inquilinos Aprox. **7 - 10**	Nº de Inquilinos Aprox. **30 – 40**	Nº de Inquilinos Aprox. **10 – 15**
Classe **A+**	Classe **A+**	Classe **A+**	Classe **A+**	Classe **A+**
Certificação **LEED Gold**	Certificação **LEED Gold**	Certificação **LEED Gold**	Certificação **LEED**	Certificação **LEED Platinum**

Fonte: Buildings | Safra Asset
(1) O FII Master não celebrou qualquer instrumento vinculante visando à aquisição dos Ativos Alvo FII Master que lhe garantam o direito e/ou a obrigação à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

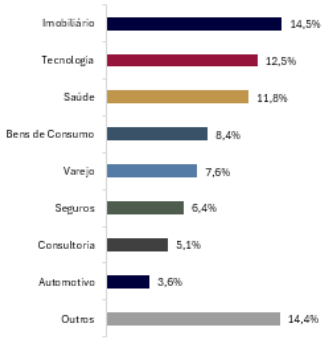
Estudo de Viabilidade: Carteira Consolidada

A carteira de ativos buscará adquirir 3 dos 5 ativos do *pipeline* localizados em 3 regiões. A expectativa é o portfólio consolidado ter mais de 100 inquilinos diversificados nos diversos setores da economia

Composição da Carteira por Ativo (% ABL)



Composição Aproximada da Carteira por Setor de Atuação dos inquilinos (m²)



Destaques do Portfólio

100 - 120 Inquilinos

130 mil – 180 mil m² de ABL

Ativos AAA: 100 mil – 130 mil m²

Ativos AA: 3 mil – 6 mil m²

Ativos A: 25 mil – 45 mil m²

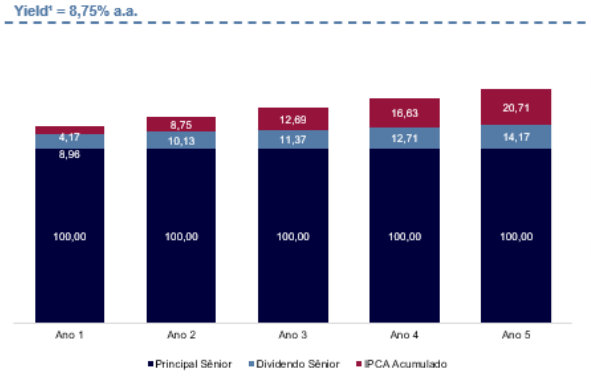
90% Ocupação

Fonte: Buildings e Safra Asset
OS SETORES ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO NECESSARIAMENTE NESSES SETORES. NESTE SENTIDO, A ALOCAÇÃO DESCRITA ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES SETORES.
QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Estudo de Viabilidade | Projeções de Rentabilidade

O estudo considera que mensalmente será pago às cotas Sênior uma rentabilidade equivalente a IPCA+ 8,75% a.a.

Rentabilidade Cota Sênior (R$/cota)



Rentabilidade da cota sênior de acordo com o momento de encerramento do fundo

se os ativos forem vendidos antes de 5 anos e a cota sênior quitada antecipadamente, sua rentabilidade final é maior dado efeito do ***Kicker* (rentabilidade adicional em cima do principal)**

Ano de Quitação	*Kicker*	Rentabilidade IPCA+ Cota Sênior	Rentabilidade Nominal Cota Sênior
Ano 1	+ 2,60%	IPCA + 11,4%	+ 16,0%
Ano 2	+ 1,95%	IPCA + 9,7%	+ 30,8%
Ano 3	+ 1,30%	IPCA + 9,2%	+ 46,6%
Ano 4	+ 0,65%	IPCA + 8,9%	+ 64,2%
Ano 5	-	IPCA + 8,75%	+ 83,9%

Fonte: Safra Asset
Nota: (1) Os dividendos da cota sênior consideram um reinvestimento da cotas pagas em uma mesma taxa de 8,75% a.a.; (2) Considera IPCA acumulado de: 4,17% no Ano 1, 4,39% no Ano 2, 3,62% no Ano 3, 3,50% no Ano 4 e no Ano 5; (2) Considera uma concessão de carência de 9 meses para novos inquilinos.
A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

JS RENDA ATIVA | Por que Investir:

1. **Renda Alvo Previsível e Isenta de IR para pessoas físicas:** IPCA+ 8,75%
2. **Subordinação do Risco:** 20% a 30% de cotas subordinadas no FII Master, majoritariamente fundos Safra.
3. **Lajes Corporativas A+:** Localizadas em São Paulo. Carteira alvo com mais de 100 inquilinos.
4. **Prazo do fundo de até 7 anos:** + Busca do time de gestão, por meio da venda de ativos, da devolução do principal corrigido pela inflação.
5. **Gestora com expertise no mercado de lajes corporativas**

Fonte: Safra Asset e Buildings - 3º Trimestre 2025
Nota: "As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada. As informações contidas neste slide tratam-se de Tese de Investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade indicada não é líquida de impostos.

Assets do Grupo J. Safra

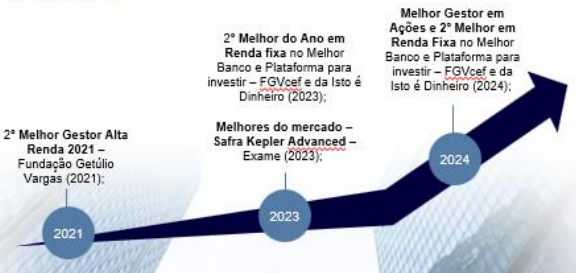
Overview

- **R$ 157 bilhões** Sob gestão das Assets do Safra[1]
- **14º Lugar** No Ranking de Fundos ANBIMA
- **R$ 97 bilhões** Em renda fixa[1]
- **R$ 3,21 bilhões** Em FIIs [1]
- **Avaliação "Excelente"** Pela Moody's Rating[2]

Fundos



Reconhecimentos [3]



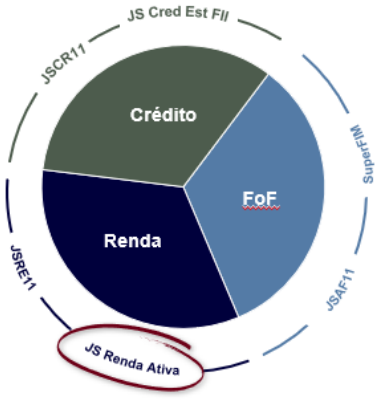
Fonte: Safra Asset, Ranking Gestão ANBIMA Jul/25, Relatório - Assessment Safra Moody's, páginas (i) https://www.safra.com.br/safra-asset/tipos-de-fundos.html; (ii) https://www.portaldefundos.com/rnbpi (iii) https://isaspecialista.com.br/safra-melhor-banco-para-investir-em-acoesfgvdinheiro/#:~:text=Ranking%20da%20FGV%20em%20parceria,e%20parte%20da%20cr%C3%A9dito%20qualificado&text=O%20Banco%20Safra%20ao%20m%C3%A7ou%20a,(MBPI)%2C%20da%20FGV (iv) https://isaspecialista.com.br/safra-kepler-lica-entre-os-melhores-no-ranking-da-exame/
Nota: (1) Montante refere-se ao valor gerido pela Safra Asset juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade; (2) O rating da Safra Asset Management (a qual foi incorporada pela Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024) foi afirmado em "Excelente" pela Moodys Ratings (Dez/2024) (3) Os reconhecimentos acima referidos são referentes às demais empresas do grupo que exercem esta atividade. A empresa responsável pela Gestão dos fundos de Previdência é a Turmalina Gestão e Administração de Recursos do Grupo Safra.
O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHOFUTURO.
AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Histórico de Gestão de Fundos Imobiliários

Fundos sob Gestão

Renda	Fund of Funds	Crédito Estruturado
JS Renda Ativa (Cetipado) IPO + Follow-On: R$ 2,20 bi	**JSAF11** (Listado) Aprox. R$ 693 mm em valor patrimonial	**JSCR11** (Listado) Aprox. R$ 209 mm em valor patrimonial
JSRE11 (Listado) Aprox. R$ 2,12 bi em valor patrimonial	**SuperFIM (SME)** (Listado) Aprox. R$ 68 mm em valor patrimonial	**JS Crédito Estruturado** (Cetipado) Aprox. R$ 396 MM em valor patrimonial

Fundos sob Gestão



Fontes: Safra Asset (dados de nov/2025) / Relatório Gerencial JSCR (nov/2025) / Relatório Gerencial JS Crédito Estruturado (nov/2025) / JSRE11 (out/2025); Anbima Data
"O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO."

Organograma



Rafael Quintas
CIO Crédito e Listados

Rafael Bordalo Quintas é o **CIO das estratégias de Crédito Privado e fundos Listados.** Iniciou sua carreira como Trainee no Unibanco com passagens pelo Itaú Asset como Credit Research Associate, Itaú BBA como Fixed Income Sales, XP Investimentos como Partner, Head of Fixed Income Sales e Produtos. Faz parte do Grupo Safra desde 2019 como Head de Renda Fixa/COE e Funding até janeiro de 2025, quando integrou a Safra Asset em sua atual posição.



Gustavo Bueno
Head de Fundos Imobiliários

Gustavo Garcia é o **Head de Real Estate na Safra Asset Managment**, responsável por todas as estratégias sob gestão da equipe de fundos imobiliários. Possui mais de 15 anos de experiência. Trabalhou na divisão de Investment Banking do Banco J. Safra onde foi responsável pela cobertura do setor de Real estate. Também trabalhou na XP e na Cushman & Wakefield e conta com experiência na área de Research do Banco Santander.



Guilherme Politi
Fundos de Ativos Reais

Guilherme Politi é gestor de Fundos Imobiliários na Safra Asset Management, **responsável pelas estratégias de ativos reais**, dentre elas a gestão direta do FII JSRE11. Com mais de 15 anos de experiência profissional no mercado imobiliário, Atuou como gestor dos fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos, nos segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos. Trabalhou também na JLL.



Henrique Lazarini
Fund of Funds

Henrique Lazarini é gestor de Fundos Imobiliários na Safra Asset Management, **responsável pela gestão direta do fundo imobiliário JSAF11** desde seu IPO, além de outras estratégias de ativos líquidos do setor imobiliário. Possui passagens por áreas do mercado financeiro, como a mesa institucional de equity trading do Bradesco BBI e ALM da tesouraria do Banco Bradesco.



Gabriel Malta
Fundos de Ativos Reais

Gabriel Malta é **analista de Fundos Imobiliários de Ativos Reais na Safra Asset Management**. Com mais de 5 anos de atuação no mercado financeiro, iniciou sua carreira na mesa de gestão de crédito privado da Bradesco Asset Management. Acumulou experiência também na RCap, atuando com gestão de fundos imobiliários e novos negócios.

Fonte: Safra Asset e Linkedin

JSRA: Portfólio atual

Números do JSRA

IPO
2025

Valor Patrimonial
R$ 1,4 bi

ABL
93.294 m²

Vacância Total
6,9%

Inquilinos
38

4 Ativos A+ nas regiões CBD² de São Paulo





Detalhamento dos Ativos

1 Tower Bridge Corporate:

ABL (m²):	56.448	**Vacância:**	2,6%	**Classe:**	AAA
Fração:	39%	**Entrega:**	02/2013	**Localização:**	Berrini
Inquilinos:	18	**Construtora:**	Brookfield	**Certificados:**	LEED Gold

2 WT Morumbi Torre B:

ABL (m²):	45.034	**Vacância:**	34%	**Classe:**	AAA
Fração:	75,0%	**Entrega:**	08/2015	**Localização:**	Chucri Zaidan
Inquilinos:	13	**Construtora:**	W Torre	**Certificados:**	LEED Silver

3 Brazilian Financial Center:

ABL (m²):	40.228	**Vacância:**	0,0%	**Classe:**	AAA
Fração:	75,0%	**Entrega:**	08/2017	**Localização:**	Paulista
Inquilinos:	5	**Construtora:**	A. Lindernberg	**Certificados:**	Leed Gold

4 Work Bela Cintra:

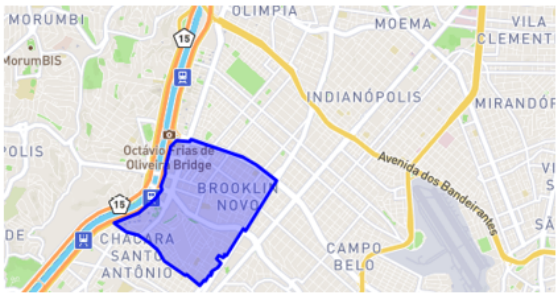
ABL (m²):	4.689	**Vacância:**	0,0%	**Classe:**	A
Fração:	100,0%	**Entrega:**	11/2016	**Localização:**	Paulista
Inquilinos:	2	**Construtora:**	R. Yazbek	**Certificados:**	N/A

Fontes: Safra Asset; B3; e Buildings.
Nota: (1) b3 – Safra Asset; (2) Central Business District

Mercados: Chucri Zaidan

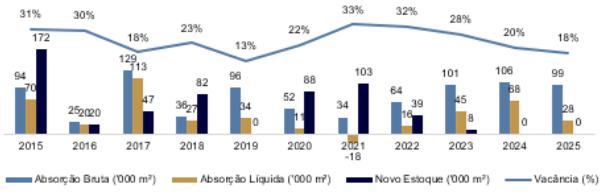
Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Sul
# Edifícios A+	35
Estoque Total	913.137,80 m²
Taxa de Vacância Média	17,67%
Média de Preço Pedido	R$ 104,22 / m²
Absorção Líquida no Ano	28.313,54 m²
Atividade Construtiva	104.894,54 m²



Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

Mercados: Paulista

Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	45
Estoque Total	584.659,60 m²
Taxa de Vacância Média	7,16 %
Média de Preço Pedido	R$ 138,90 / m²
Absorção Líquida do Ano	41.169,18 m²
Atividade Construtiva	31.819,80 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

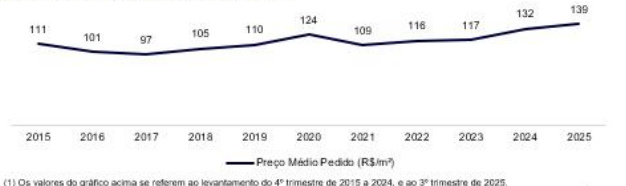
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Mercados: Leopoldina / Barra Funda

Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	21
Estoque Total	403.013,29 m²
Taxa de Vacância Média	21,75 %
Média de Preço Pedido	R$ 76,61 / m²
Absorção Líquida no Ano	31.336,10 m²
Atividade Construtiva	11.900,00 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

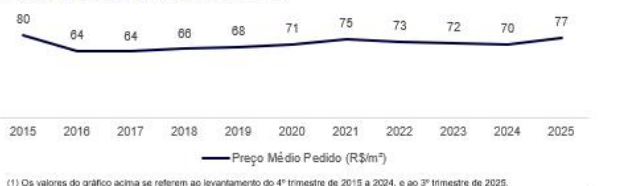
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Mercados: Berrini

Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Sul
# Edifícios A+	30
Estoque Total	568.653,71 m²
Taxa de Vacância Média	12,04 %
Média de Preço Pedido	R$ 85,65 / m²
Absorção Líquida no Ano	13.736,05 m²
Atividade Construtiva	10.000,00 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

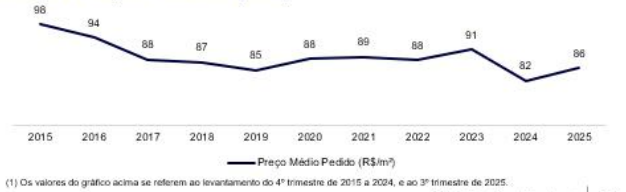
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Mercados: Pinheiros

Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	35
Estoque Total	463.700,41 m²
Taxa de Vacância Média	17,28%
Média de Preço Pedido	R$ 157,47 / m²
Absorção Líquida no Ano	37.728,51 m²
Atividade Construtiva	108.926,00 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

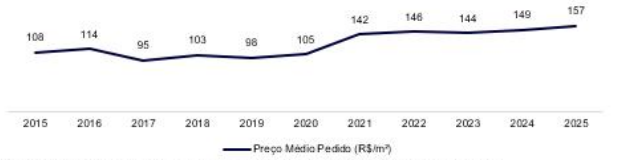
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	63.032.672/0001-07
Data de Funcionamento:	27/10/2025	**Público Alvo:**	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0PZRCTF004	**Quantidade de cotas emitidas:**	1.131.937,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Multiestratégia **Subclassificação:** Não possui subclassificação **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Multicategoria	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	10/10/2032	**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	12/2025		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: SAFRA ASSET CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIA	65.913.436/0001-17	R BOA VISTA 356, 0, - CENTRO, SAO PAULO - SP - 01014-910	(11) 31757575
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0../-	-	0
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**
	Não possui informação apresentada.

2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
	JS RENDA ATIVA FII	Lucro na Venda	112.627.700,00	Capital

3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**
	O Fundo encontra-se em fase de captação.
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	O Fundo encontra-se em fase de captação.
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
JS RENDA ATIVA FII	112.698.543,95	SIM	0,06%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Valor escritural das cotas dos fundos investidos divulgada no Fundos.Net;

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral:
ri.fundoslistados@btgpactual.com

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de

e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat"ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas do Fundo; ou (a.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
25.000,00	0,02%	0,02%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	**Idade:**	42 anos
Profissão:	Administrador	**CPF:**	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	261,00	1.031.937,00	91,17%	91,17%	0,00%
Acima de 5% até 10%	1,00	100.000,00	8,83%	8,83%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1

Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	27/10/2025	113.193.700,00	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	28/10/2025	113.242.033,48	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	28/10/2025	113.256.065,77	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	29/10/2025	113.290.387,59	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	29/10/2025	113.304.425,88	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	30/10/2025	113.337.971,78	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	30/10/2025	113.352.806,63	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	31/10/2025	113.386.366,86	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	31/10/2025	113.400.417,04	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	03/11/2025	113.434.782,61	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	03/11/2025	113.448.838,79	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	04/11/2025	113.483.219,03	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	04/11/2025	113.497.281,21	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	05/11/2025	113.531.676,13	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	05/11/2025	113.545.744,32	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	06/11/2025	113.580.153,93	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	06/11/2025	113.594.228,12	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	07/11/2025	113.608.652,42	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	07/11/2025	113.642.732,62	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	10/11/2025	113.657.163,09	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	10/11/2025	113.671.246,82	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	11/11/2025	113.705.694,46	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	11/11/2025	113.719.784,21	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	12/11/2025	113.754.246,56	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	12/11/2025	113.768.342,32	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	13/11/2025	113.802.819,39	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	13/11/2025	113.816.921,17	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	14/11/2025	113.809.035,82	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	14/11/2025	113.865.520,76	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	17/11/2025	113.857.632,04	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	17/11/2025	113.871.740,62	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	18/11/2025	113.906.249,02	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	18/11/2025	113.920.363,62	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	19/11/2025	113.954.886,75	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	19/11/2025	113.969.007,38	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	21/11/2025	114.003.545,25	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	21/11/2025	114.017.671,91	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	24/11/2025	114.052.224,53	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	24/11/2025	114.066.357,22	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	25/11/2025	114.100.924,60	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	25/11/2025	114.115.063,32	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	26/11/2025	114.149.645,46	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	26/11/2025	114.163.790,22	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	27/11/2025	114.198.387,12	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	27/11/2025	114.212.537,92	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	28/11/2025	1.619.449,60	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	28/11/2025	114.261.306,44	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FII - JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	aquisição	28/11/2025	112.627.700,00	27/10/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	01/12/2025	1.620.141,11	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	01/12/2025	1.620.341,86	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	02/12/2025	1.620.832,91	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	02/12/2025	1.621.033,75	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	03/12/2025	1.621.525,00	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	03/12/2025	1.621.725,93	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	04/12/2025	1.622.217,39	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	04/12/2025	1.622.418,40	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	05/12/2025	1.597.910,07	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.

	RESGATE ADELIC LFT	alienação	05/12/2025	1.623.111,17	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	08/12/2025	1.598.590,24	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	08/12/2025	1.598.787,70	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	09/12/2025	1.599.270,69	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	09/12/2025	1.599.468,24	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	10/12/2025	1.599.684,67	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	10/12/2025	1.600.149,06	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	11/12/2025	1.600.365,59	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	11/12/2025	1.600.563,27	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	12/12/2025	1.597.072,22	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	12/12/2025	1.601.244,56	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	15/12/2025	579.008,73	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	15/12/2025	1.597.949,39	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	16/12/2025	579.255,19	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	16/12/2025	579.326,74	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	17/12/2025	579.501,75	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	17/12/2025	579.573,33	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	18/12/2025	579.748,42	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	18/12/2025	579.820,03	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	19/12/2025	579.995,19	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	19/12/2025	580.066,83	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	22/12/2025	580.242,07	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	22/12/2025	580.313,74	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	23/12/2025	580.489,06	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	23/12/2025	580.560,76	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	24/12/2025	580.736,15	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	24/12/2025	580.807,88	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	26/12/2025	580.983,35	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	26/12/2025	581.055,11	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	29/12/2025	581.230,65	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	29/12/2025	581.302,44	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-F	aquisição	30/12/2025	581.478,06	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	30/12/2025	581.549,88	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	31/12/2025	581.725,57	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-F	alienação	31/12/2025	581.797,42	27/10/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.

15.	**Política de divulgação de informações**
15.1	**Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª
(Segunda) Emissão da Classe Única do

J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Safra Asset
Gestor

btg pactual
Administrador

btg pactual
Coordenador Líder

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos
Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Informações detalhadas sobre a Classe e o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: **https://sistemas.cvm.gov.br/** (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, procurar pelo "Regulamento", e selecionar a última versão disponível). A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura da Classe e do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS NOVAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O ANÚNCIO DE INÍCIO FORAM DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA E DO ANÚNCIO DE INÍCIO:

Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/renda-ativa.htm (neste *website* clicar em "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", selecionar "Classes", "Documentos de Ofertas" e então localizar a opção desejada);

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Resolução CVM 160", buscar por "J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo "Emissor", e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://sistemas.cvm.gov.br/ (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

Para mais informações, procure um gerente Safra ou acesse o site www.safraasset.com.br.

Atendimento aos portadores de necessidades especiais auditivas e de fala/ SAC Serviços de atendimento ao consumidor/ Proteção de dados: 0800 772 5755 – Atendimento 24 horas por dia. Sete dias por semana.

Ouvidoria - Caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito(a): 0800 770 1236

Atendimento aos portadores de necessidades especiais auditivas e de fala: 0800 772 7555 – De segunda a sexta-feira, das 09h às 18h, exceto feriados. Ou acesse: www.safra.com.br/atendimento/ouvidoria

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO



O que é o J SAFRA RENDA ATIVA II

O J SAFRA RENDA ATIVA II é um fundo de investimento imobiliário com **gestão ativa** que buscará proporcionar aos Cotistas rendimentos em **ativos via alocação em Cotas Sêniores de FIIs**.

- **Recursos destinados à aquisição de cotas sêniores de fundos imobiliários,** com ativos corporativos em localizações primárias da cidade de São Paulo, com qualidade construtiva A+
- **Rentabilidade alvo de IPCA+8,75% a.a.**[1], isentos de IR para a Pessoa Física (Remuneração Bruta de IPCA+ 11%, com gross-up [2] de IR)
- Prazo do fundo de 7 anos: ao final do período de investimento a gestão buscará, por meio da venda de ativos, devolver integralmente o capital corrigido pela inflação.

Condições da Oferta

Preço de Subscrição [3]
R$ 101,36

Volume da Oferta
R$ 100.000.052,88

Público Alvo
Investidores Qualificados

Alocação da Oferta
Ordem de Chegada

Ambiente de Negociação
Balcão B3

Fonte: Buildings - 3º Trimestre 2025
Nota:
(1) Conforme estudo de viabilidade
(2) Gross-Up de IR, que é o ajuste para converter uma taxa líquida em bruta adicionando a alíquota de Imposto de Renda, considerando 15% de IR e projeções de inflação Safra Asset.
(3) Os custos da oferta não irão recair sobre o preço da emissão (vide página 6)
*A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIALDE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES
(4) OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC

J.Safra Investment Bank | 3

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Termos e Condições

Fundo	**J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 63.032.672/0001-07)
Oferta	2ª Emissão de Novas Cotas da Classe Única do Fundo
Instrução e Registro	Nos termos da Resolução CVM 160, por meio do rito de Registro Automático
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Coordenador Líder	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários (CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Administradora e Gestora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários (CNPJ: 59.281.253/0001-23) | Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 65.913.436/0001-17)
Público Alvo	Investidores Qualificados
Destinação de Recursos	Os recursos da presente Oferta, serão destinados ao investimento em cotas do JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FII Master”), observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento.
Montante Inicial da Oferta	R$ 100.000.052,88, observado que o montante poderá ser diminuído em razão da Distribuição Parcial.
Quantidade Inicial de Cotas	986.583 Novas Cotas
Volume Mínimo da Oferta	R$ 10.000.076,24
Quantidade Mínima de Novas Cotas	98.659 Novas Cotas
Preço de Emissão	R$ 101,36
Custos de Distribuição	Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade das cotas da Subclasse Subordinada do FII Master, com exceção dos custos atrelados à B3 (Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação), os quais serão arcados pela Classe.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral do J SAFRA RENDA ATIVA II

Bolsa de Valores	**CETIP**
Taxa de Administração e Gestão	Taxa Global mínima de 0,15% ao ano, e máxima de 0,30% ao ano. A Taxa Global contempla a Taxa de Administração mínima de 0,15% ao ano, e a Taxa de Gestão mínima de 0% ao ano
Taxa de Performance	Não há cobrança de taxa de performance.
Política de Distribuição de Resultados	No mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de 7 anos
Base Legal	Lei n° 8.668/93 e Resolução CVM 175
Tipo | Segmento Anbima	Multiestratégia Gestão Ativa | Multicategoria

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo da Oferta

Evento	Data Prevista
Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	26/01/2026
Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	29/01/2026
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive)	03/02/2026
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/02/2026
Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/02/2026
Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/02/2026
Data de Realização do Procedimento de Alocação	20/02/2025
Data de liquidação da Oferta Data da Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/02/2026
Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	25/07/2026

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

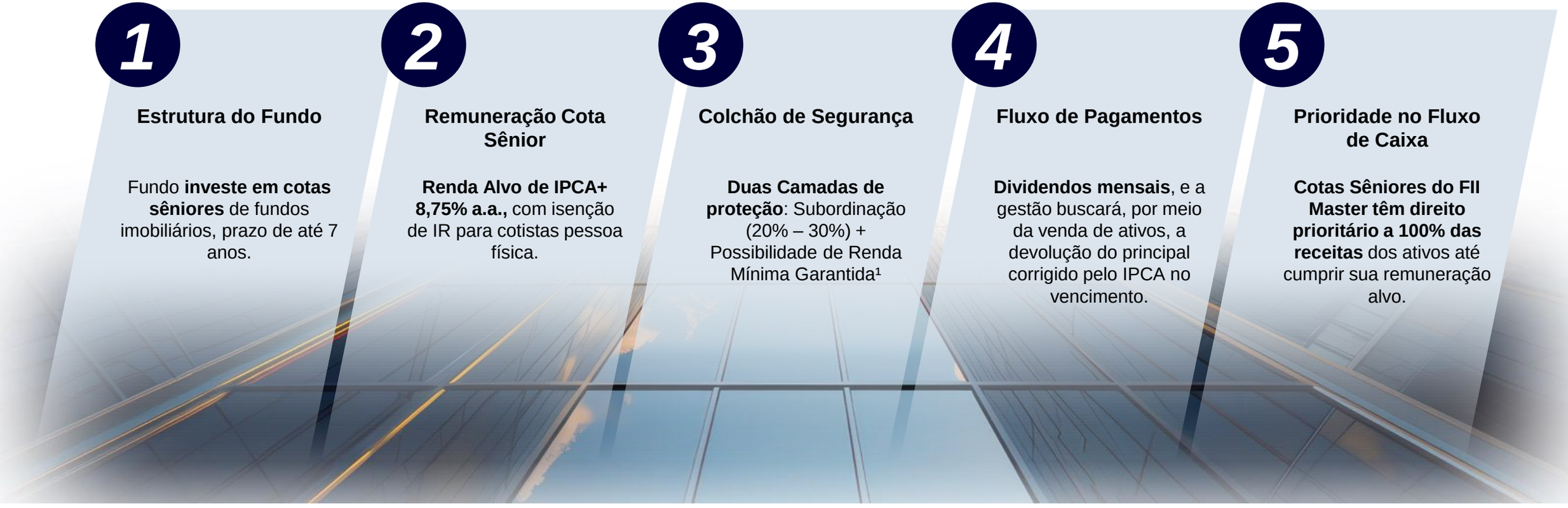
6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Tese de Investimento: Resumo da Estrutura



1

Estrutura do Fundo

Fundo **investe em cotas sêniores** de fundos imobiliários, prazo de até 7 anos.

2

Remuneração Cota Sênior

Renda Alvo de IPCA+ 8,75% a.a., com isenção de IR para cotistas pessoa física.

3

Colchão de Segurança

Duas Camadas de proteção: Subordinação (20% – 30%) + Possibilidade de Renda Mínima Garantida[1]

4

Fluxo de Pagamentos

Dividendos mensais, e a gestão buscará, por meio da venda de ativos, a devolução do principal corrigido pelo IPCA no vencimento.

5

Prioridade no Fluxo de Caixa

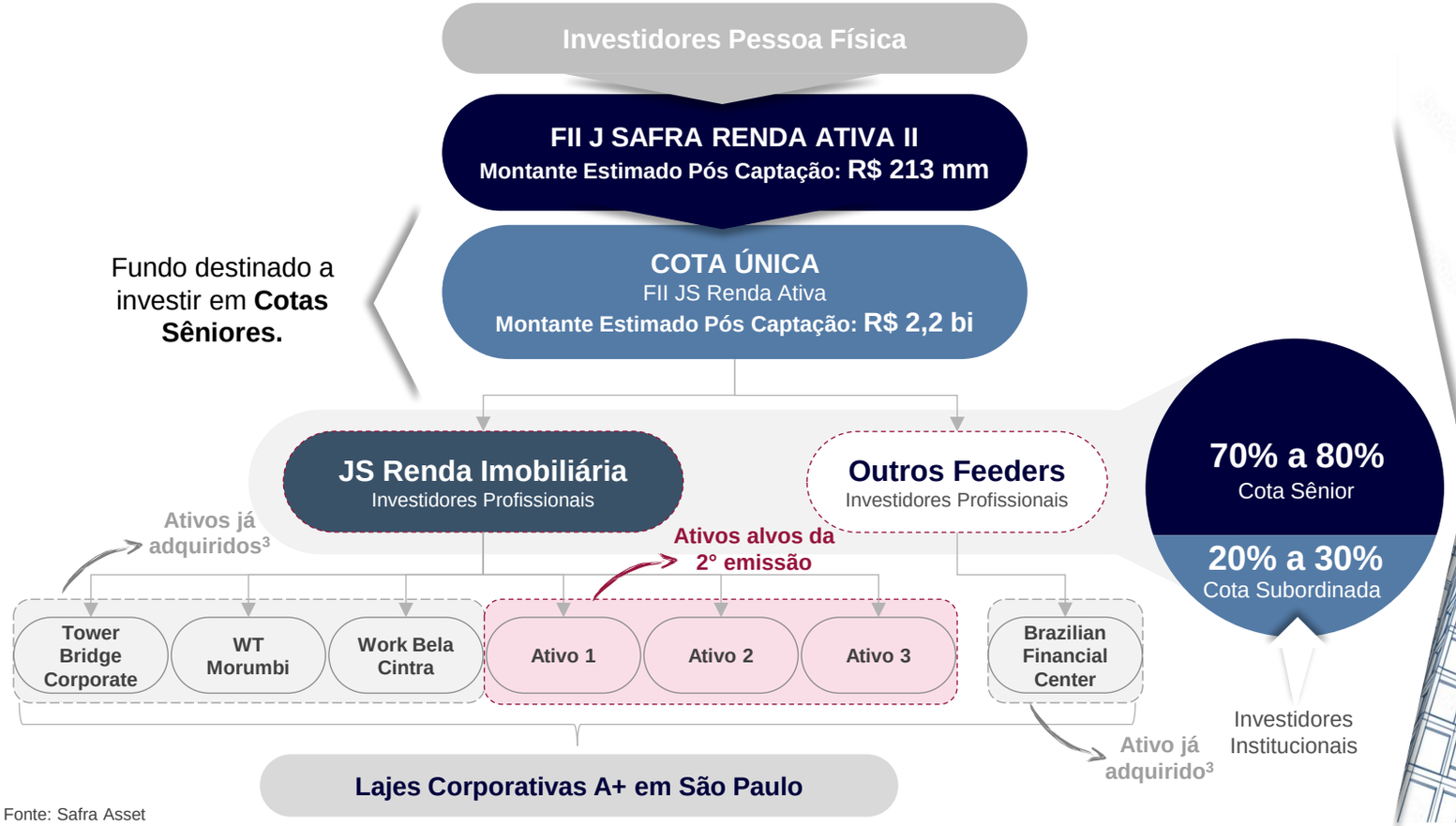
Cotas Sêniores do FII Master têm direito prioritário a 100% das receitas dos ativos até cumprir sua remuneração alvo.

Fonte: Safra Asset

(1) Conforme mencionado no Estudo de Viabilidade, atualmente não há uma Renda Mínima Garantida (RMG) contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos FIIs Investidos, caso o resultado dos ativos investidos não seja suficiente para remunerar a Subclasse Sênior, conforme a rentabilidade alvo estabelecida. Caso as negociações da RMG sejam finalizadas dentro do período de distribuição da Oferta, o Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Tese de Investimento: Estrutura Detalhada



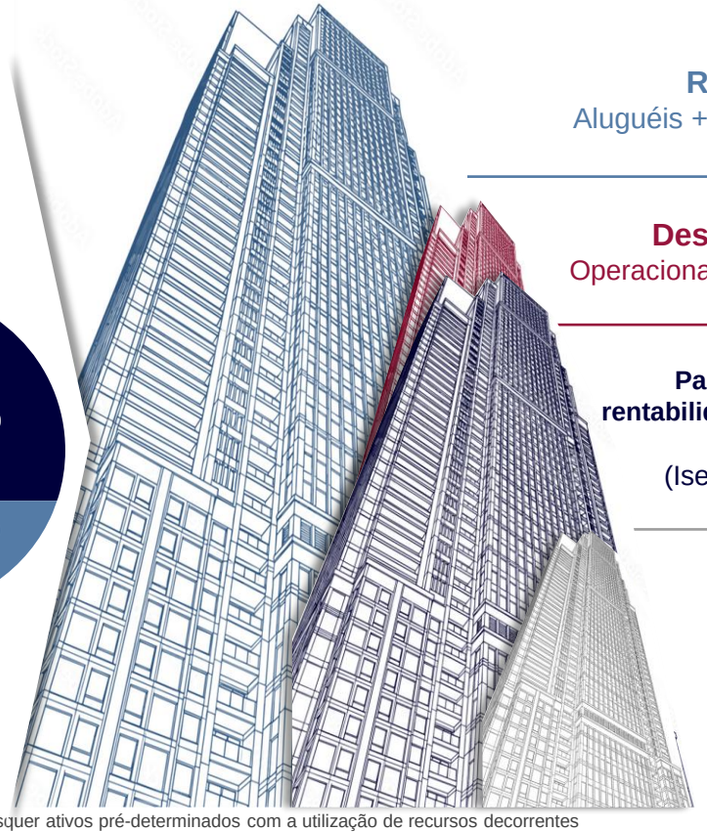
Dinâmica de Distribuição de Dividendo dos Fundos

Receita do Fundo
Aluguéis + Venda dos Ativos[1]

Despesas do Fundo
Operacionais e Administrativas

Pagamento mensal da rentabilidade da cota Sênior
8,75% a.a.[2]
(Isentos de IR para PF)

Pagamento do excedente de distribuição, se houver, para a Cota Subordinada.



Fonte: Safra Asset

Notas: (1) O FII Master não celebrou qualquer instrumento vinculante visando à aquisição dos Ativos Alvo FII Master que lhe garantam o direito e/ou a obrigação à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. (2) Conforme regulamento, compete à gestora a realização da distribuição de rendimentos e da amortização das cotas dentro do prazo máximo de 7 anos. (3) Conforme descritos no slide 24; (4) As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

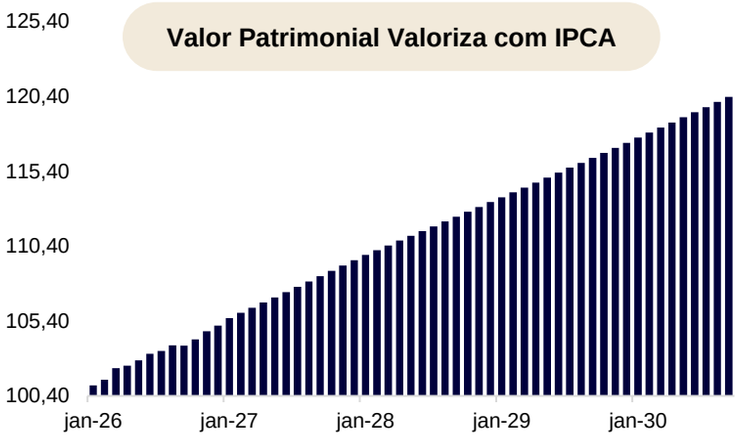
Tese de Investimento: Fluxo de Pagamentos Cota Sênior do FII Master

Mensalmente a **cota sênior será corrigida pela inflação (IPCA)**, valorizando-se ao longo do tempo

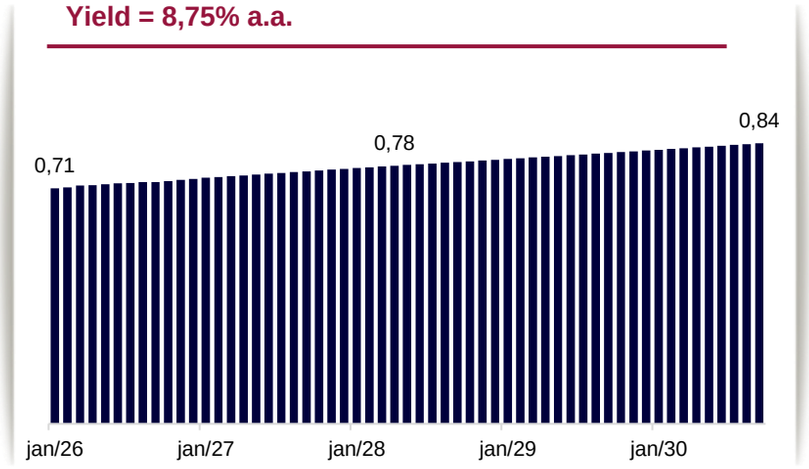
A cota sênior **recebe mensalmente dividendos**. Dado que a cota patrimonial é corrigida pela inflação, os dividendos crescem nominalmente

Ao final do período de investimento a cota Sênior terá seu **principal investido devolvido com a correção do IPCA** do período

1 Correção Mensal Cota Sênior (R$/cota)[1]

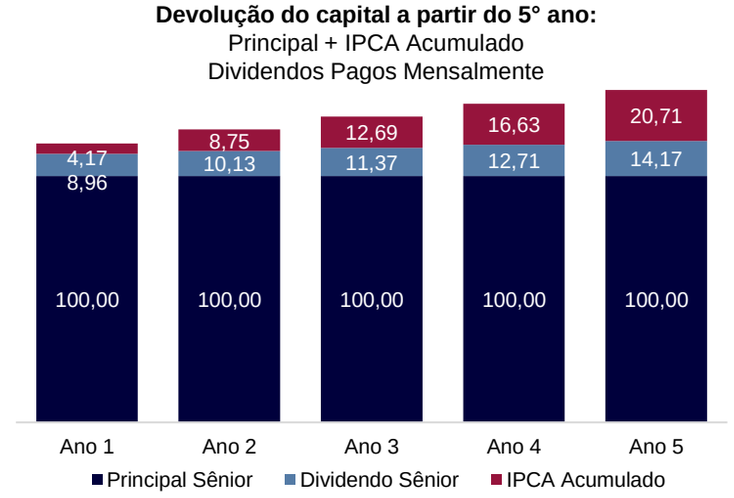


2 Dividendo Mensal Isento Cota Sênior (R$/cota)[1]



3 Remuneração Total Cota Sênior (R$/Cota)[1]

+ Kicker de até 2,6%
Equivale a
IPCA+ 11,4% a.a.[3]



Fonte: Safra Asset

Notas: (1) Considera IPCA acumulado de: 4,17% no Ano 1, 4,39% no Ano 2, 3,62% no Ano 3, 3,50% no Ano 4 e no Ano 5; (2) As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. (3) Informação apresentada no slide 19

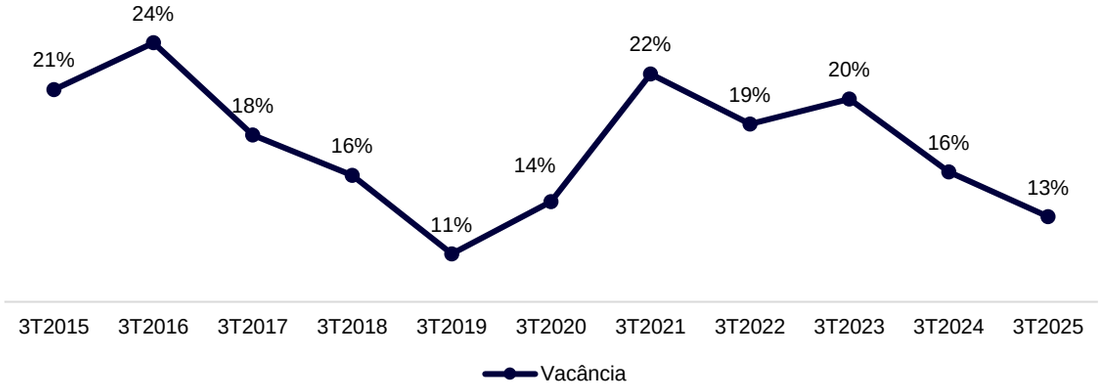
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Tese de Investimento: Mercado de Lajes em São Paulo

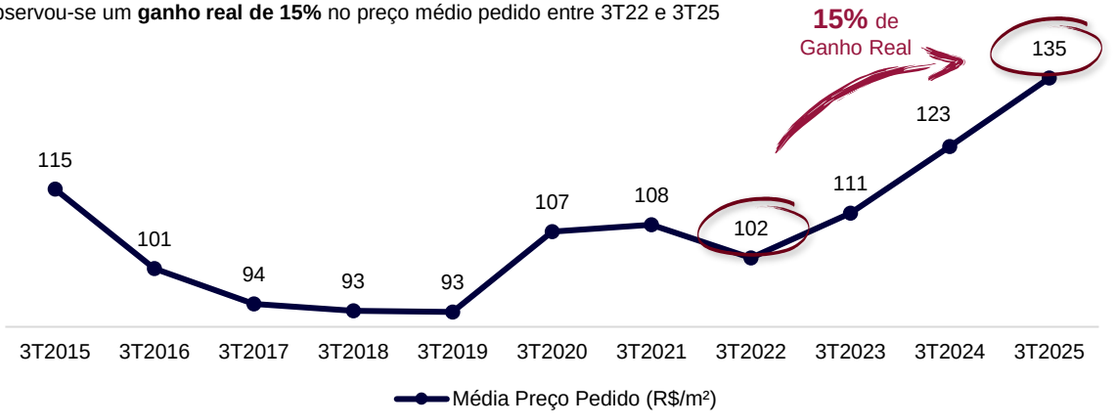
Vacância em declínio desde o início de 2021

Vacância se aproximando dos valores observados no período pré-pandemia

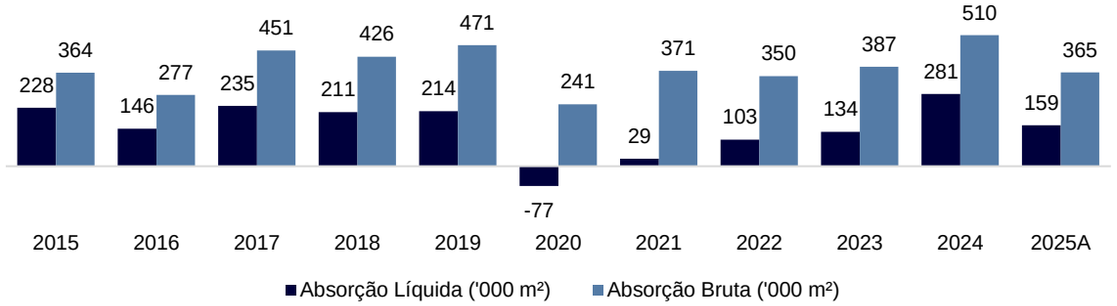


Preço médio pedido atingiu seu maior valor dos últimos 10 anos

Observou-se um **ganho real de 15%** no preço médio pedido entre 3T22 e 3T25

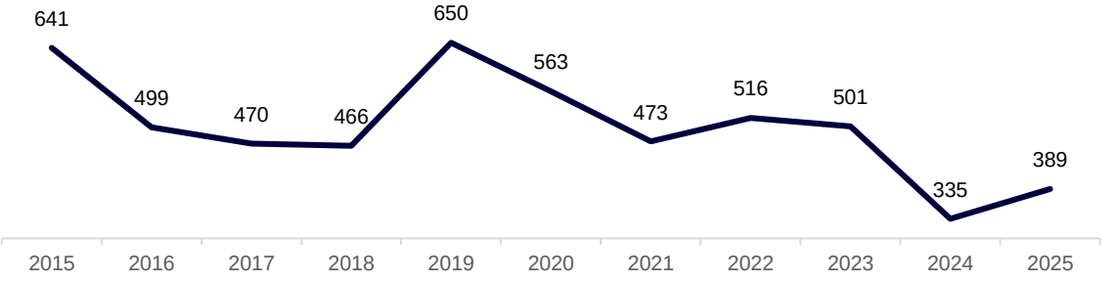


Absorção líquida vem demonstrando a recuperação do setor após a pandemia



A atividade construtiva vem demonstrando perda de força desde 2015

A média móvel anual da atividade construtiva passou de 800 mil m² ao final de 2015 e atualmente está em 400 mil m²



RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Buildings. Considera imóveis AAA, AA e A do perfil “Corporate”. Regiões consideradas: Berrini, Chucri Zaidan, Faria Lima e Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros Vila Olimpia, Leopoldina/Barra Funda, Alto de Pinheiros/Perdizes

J.Safra Investment Bank

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade: Imóveis Alvo[1] dos Fundos Feeder

Ativos localizados nas principais regiões comerciais de São Paulo, com padrão construtivo de A à AAA.

Ativo 1	Ativo 2	Ativo 3	Ativo 4	Ativo 5
Zoneamento **Zona Oeste / SP**	Zoneamento **Zona Sul / SP**	Zoneamento **Zona Oeste / SP**	Zoneamento **Zona Sul / SP**	Zoneamento **Zona Oeste / SP**
ABL Aprox. **30 mil – 40 mil m²**	ABL Aprox. **5 mil – 10 mil m²**	ABL Aprox. **25 mil – 35 mil m²**	ABL Aprox. **50 mil – 65 mil m²**	ABL Aprox. **28 mil – 33 mil m²**
Idade Aprox. **20 – 25 anos**	Idade Aprox. **15 – 20 anos**	Idade Aprox. **10 – 15 anos**	Idade Aprox. **25 – 28 anos**	Idade Aprox. **15 – 20 anos**
Nº de Inquilinos Aprox. **30 – 40**	Nº de Inquilinos Aprox. **30 – 40**	Nº de Inquilinos Aprox. **7 - 10**	Nº de Inquilinos Aprox. **30 – 40**	Nº de Inquilinos Aprox. **10 – 15**
Classe **A+**	Classe **A+**	Classe **A+**	Classe **A+**	Classe **A+**
Certificação **LEED Gold**	Certificação **LEED Gold**	Certificação **LEED Gold**	Certificação **LEED**	Certificação **LEED Platinum**

Fonte: Buildings | Safra Asset
(1) O FII Master não celebrou qualquer instrumento vinculante visando à aquisição dos Ativos Alvo FII Master que lhe garantam o direito e/ou a obrigação à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

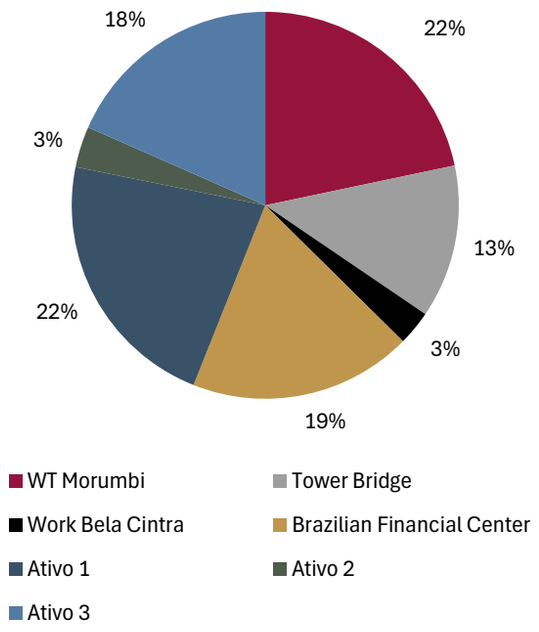
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

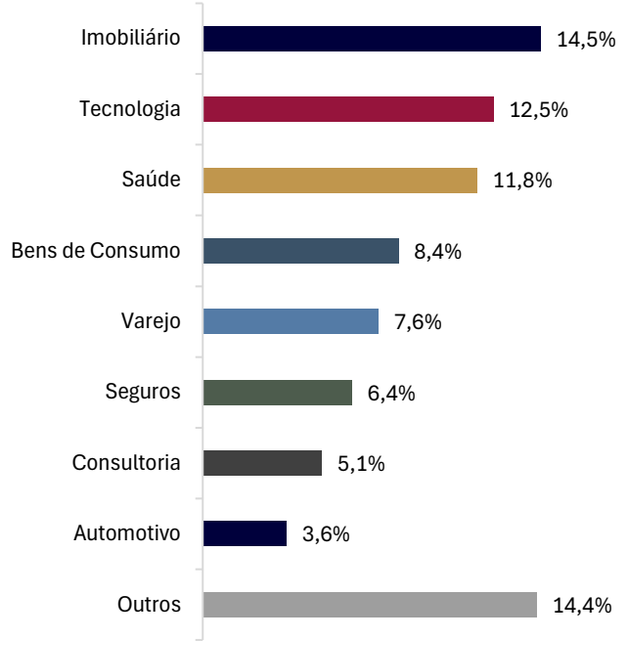
Estudo de Viabilidade: Carteira Consolidada

A carteira de ativos buscará adquirir 3 dos 5 ativos do *pipeline* localizados em 3 regiões. A expectativa é o portfólio consolidado ter mais de 100 inquilinos diversificados nos diversos setores da economia

Composição da Carteira por Ativo (% ABL)



Composição Aproximada da Carteira por Setor de Atuação dos inquilinos (m²)



Destaques do Portfólio

100 - 120 Inquilinos

130 mil – 180 mil m² de ABL

Ativos AAA: 100 mil – 130 mil m²

Ativos AA: 3 mil – 6 mil m²

Ativos A: 25 mil – 45 mil m²

90% Ocupação

Fonte: Buildings e Safra Asset

OS SETORES ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO NECESSARIAMENTE NESSES SETORES. NESTE SENTIDO, A ALOCAÇÃO DESCRITA ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES SETORES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

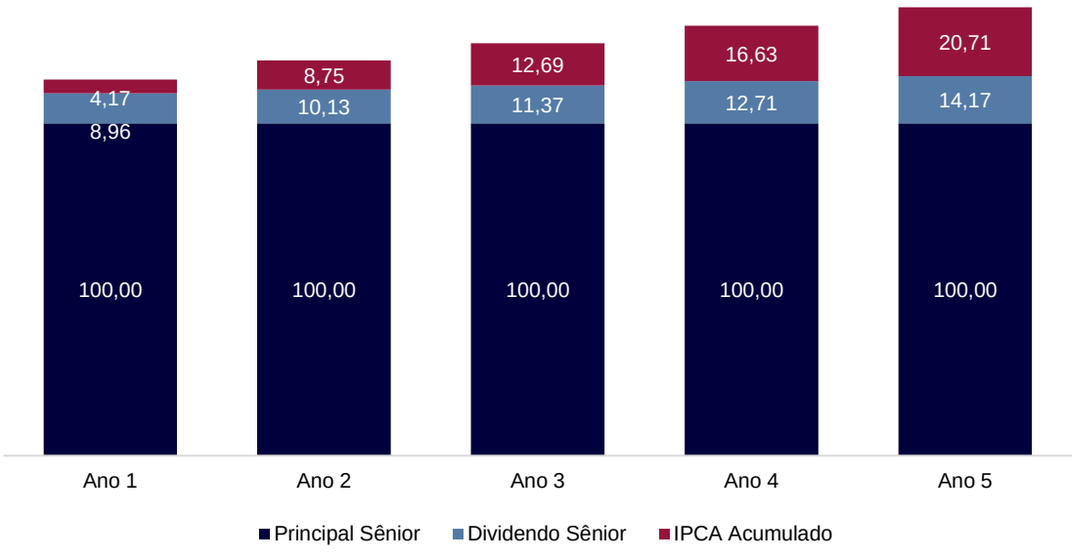
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Estudo de Viabilidade | Projeções de Rentabilidade

O estudo considera que mensalmente será pago às cotas Sênior uma rentabilidade equivalente a IPCA+ 8,75% a.a.

Rentabilidade Cota Sênior (R$/cota)

Yield[1] = 8,75% a.a.



Rentabilidade da cota sênior de acordo com o momento de encerramento do fundo

se os ativos forem vendidos antes de 5 anos e a cota sênior quitada antecipadamente, sua rentabilidade final é maior dado efeito do ***Kicker*** **(rentabilidade adicional em cima do principal)**

Ano de Quitação	*Kicker*	Rentabilidade IPCA+ Cota Sênior	Rentabilidade Nominal Cota Sênior
Ano 1	+ 2,60%	IPCA + 11,4%	+ 16,0%
Ano 2	+ 1,95%	IPCA + 9,7%	+ 30,8%
Ano 3	+ 1,30%	IPCA + 9,2%	+ 46,6%
Ano 4	+ 0,65%	IPCA + 8,9%	+ 64,2%
Ano 5	-	IPCA + 8,75%	+ 83,9%

Fonte: Safra Asset
Nota: (1) Os dividendos da cota sênior consideram um reinvestimento da cotas pagas em uma mesma taxa de 8,75% a.a.; (2) Considera IPCA acumulado de: 4,17% no Ano 1, 4,39% no Ano 2, 3,62% no Ano 3, 3,50% no Ano 4 e no Ano 5; (2) Considera uma concessão de carência de 9 meses para novos inquilinos
A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JS RENDA ATIVA | Por que Investir:

1

Renda Alvo Previsível e Isenta de IR para pessoas físicas:
IPCA+ 8,75%

2

Subordinação do Risco:
20% a 30% de cotas subordinadas no FII Master, majoritariamente fundos Safra.

3

Lajes Corporativas A+:
Localizadas em São Paulo.
Carteira alvo com mais de 100 inquilinos.

4

Prazo do fundo de até 7 anos:
+ Busca do time de gestão, por meio da venda de ativos, da devolução do principal corrigido pela inflação.

5

Gestora com expertise no mercado de lajes corporativas

Fonte: Safra Asset e Buildings - 3º Trimestre 2025
Nota: *As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada. As informações contidas neste slide tratam-se de Tese de Investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade indicada não é líquida de impostos.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Assets do Grupo J. Safra

Overview

R$ 157 bilhões
Sob gestão das Assets do Safra(1)

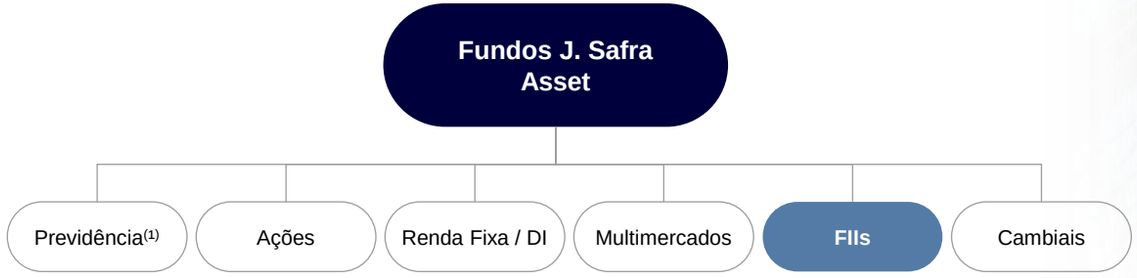
14º Lugar
No Ranking de Fundos ANBIMA

R$ 97 bilhões
Em renda fixa(1)

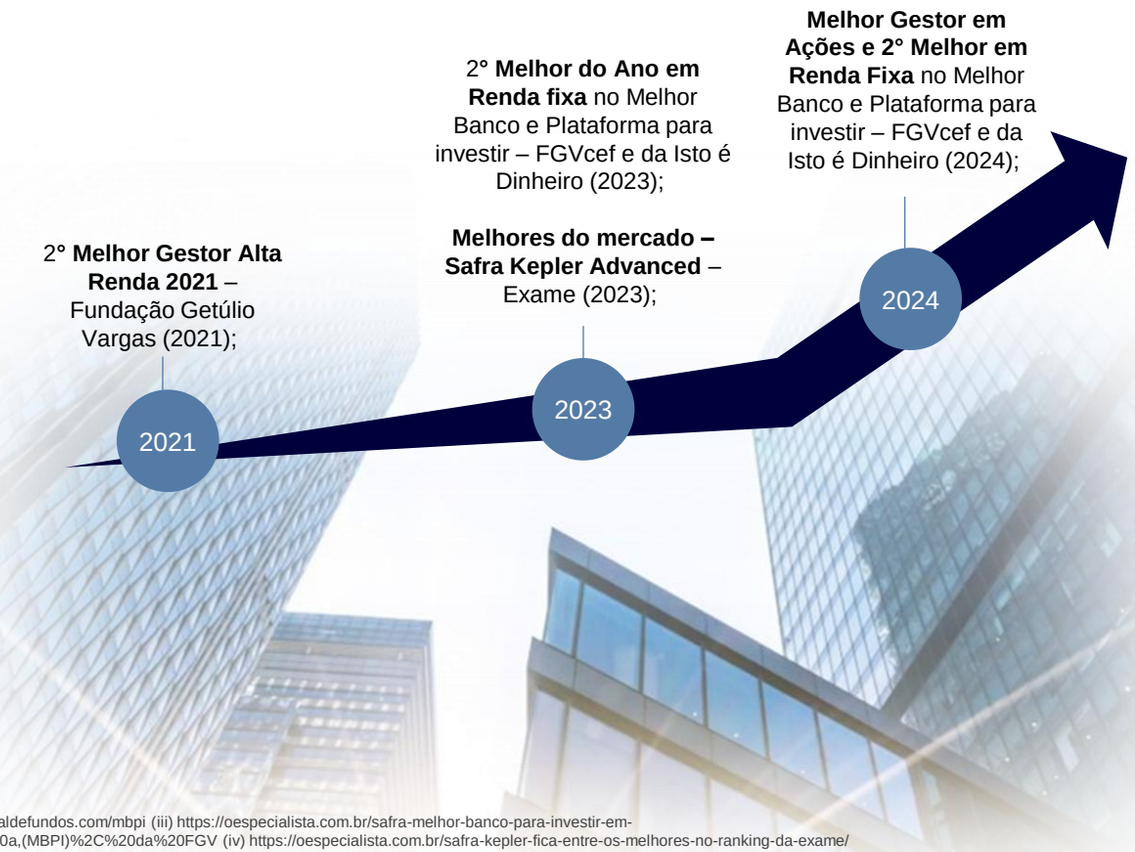
R$ 3,21 bilhões
Em FIIs (1)

Avaliação "Excelente"
Pela Moody's Rating(2)

Fundos



Reconhecimentos [3]



Fonte: Safra Asset, Ranking Gestão ANBIMA Jul/25, Relatório - Assessment Safra Moody's, páginas (i) https://www.safra.com.br/safra-asset/tipos-de-fundos.htm (ii) https://www.portaldefundos.com/mbpi (iii) https://oespecialista.com.br/safra-melhor-banco-para-investir-em-acoesfgvdinheiro/#:~:text=Ranking%20da%20FGV%20em%20parceria,a%20partir%20de%20crit%C3%A9rios%20qualitativos&text=O%20Banco%20Safra%20alcan%C3%A7ou%20a,(MBPI)%2C%20da%20FGV (iv) https://oespecialista.com.br/safra-kepler-fica-entre-os-melhores-no-ranking-da-exame/
Nota: (1) Montante refere-se ao valor gerido pela Safra Asset juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade; (2) O rating da Safra Asset Management (a qual foi incorporada pela Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024) foi afirmado em "Excelente" pela Moodys Ratings (Dez/2024) (3) Os reconhecimentos acima referidos são referentes às demais empresas do grupo que exercem esta atividade. A empresa responsável pela Gestão dos fundos de Previdência é a Turmalina Gestão e Administração de Recursos do Grupo Safra.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHOFUTURO.
AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Histórico de Gestão de Fundos Imobiliários

Fundos sob Gestão

Renda

JS Renda Ativa
(Cetipado)

IPO + Follow-On:
R$ 2,20 bi

JSRE11
(Listado)

Aprox. R$ 2,12 bi em valor patrimonial

Fund of Funds

JSAF11
(Listado)

Aprox. R$ 693 mm em valor patrimonial

SuperFIM (SME)
(Listado)

Aprox. R$ 68 mm em valor patrimonial

Crédito Estruturado

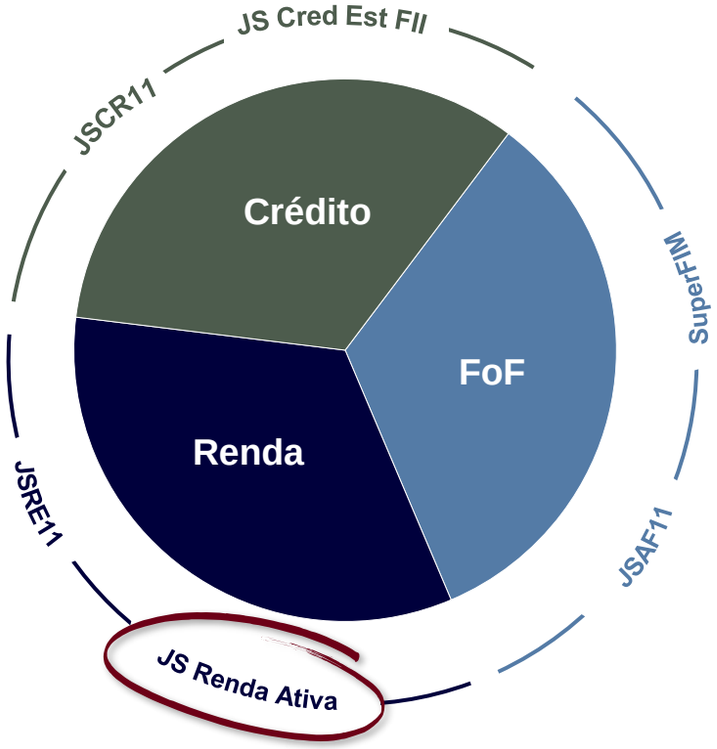
JSCR11
(Listado)

Aprox. R$ 209 mm em valor patrimonial

JS Crédito Estruturado
(Cetipado)

Aprox. R$ 396 MM em valor patrimonial

Fundos sob Gestão



Fontes: Safra Asset (dados de nov/2025) / Relatório Gerencial JSCR (nov/2025) / Relatório Gerencial JS Crédito Estruturado (nov/2025) / JSRE11 (out/2025); Anbima Data
"O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO."

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Organograma



Rafael Quintas
CIO Crédito e Listados

Rafael Bordalo Quintas é o **CIO das estratégias de Crédito Privado e fundos Listados. I**niciou sua carreira como Trainee no Unibanco com passagens pelo Itaú Asset como Credit Research Associate, Itaú BBA como Fixed Income Sales, XP Investimentos como Partner, Head of Fixed Income Sales e Produtos. Faz parte do Grupo Safra desde 2019 como Head de Renda Fixa/COE e Funding até janeiro de 2025, quando integrou a Safra Asset em sua atual posição.



Gustavo Bueno
Head de Fundos Imobiliários

Gustavo Garcia é o **Head de Real Estate na Safra Asset Managment**, responsável por todas as estratégias sob gestão da equipe de fundos imobiliários. Possui mais de 15 anos de experiência. Trabalhou na divisão de Investment Banking do Banco J. Safra onde foi responsável pela cobertura do setor de Real estate. Também trabalhou na XP e na Cushman & Wakefield e conta com experiência na área de Research do Banco Santander.



Guilherme Politi
Fundos de Ativos Reais

Guilherme Politi é gestor de Fundos Imobiliários na Safra Asset Management, r**esponsável pelas estratégias de ativos reais**, dentre elas a gestão direta do FII JSRE11. Com mais de 15 anos de experiência profissional no mercado imobiliário, Atuou como gestor dos fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos, nos segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos. Trabalhou também na JLL.



Henrique Lazarini
Fund of Funds

Henrique Lazarini é gestor de Fundos Imobiliários na Safra Asset Management, **responsável pela gestão direta do fundo imobiliário JSAF11** desde seu IPO, além de outras estratégias de ativos líquidos do setor imobiliário. Possui passagens por áreas do mercado financeiro, como a mesa institucional de equity trading do Bradesco BBI e ALM da tesouraria do Banco Bradesco.



Gabriel Malta
Fundos de Ativos Reais

Gabriel Malta é **analista de Fundos Imobiliários de Ativos Reais na Safra Asset Management**. Com mais de 5 anos de atuação no mercado financeiro, iniciou sua carreira na mesa de gestão de crédito privado da Bradesco Asset Management. Acumulou experiência também na RCap, atuando com gestão de fundos imobiliários e novos negócios.

Fonte: Safra Asset e LinkedIn

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

JSRA: Portfólio atual

Números do JSRA

IPO
2025

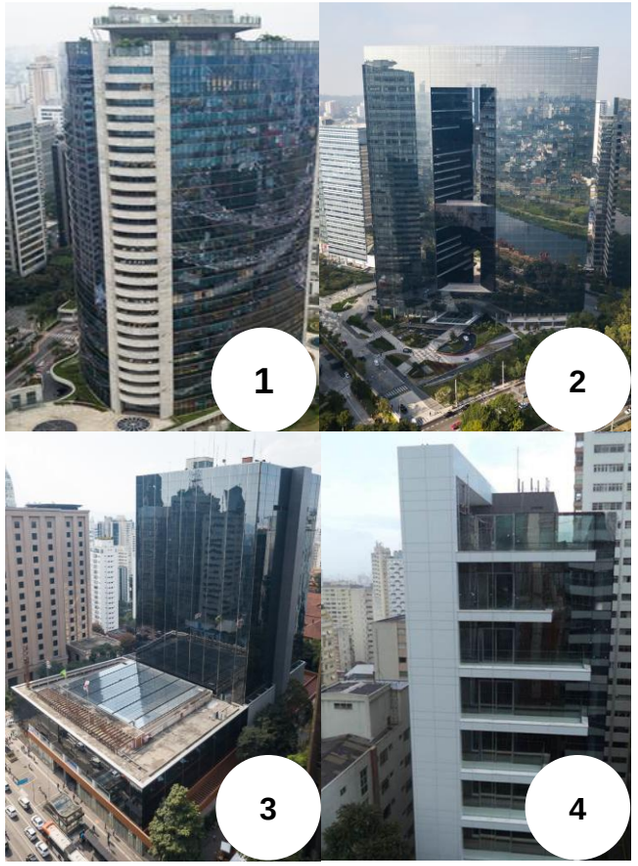
Valor Patrimonial
R$ 1,4 bi

ABL
93.294 m²

Vacância Total
6,9%

Inquilinos
38

4 Ativos A+ nas regiões CBD² de São Paulo



Detalhamento dos Ativos

1 Tower Bridge Corporate:

ABL (m²):	56.448	**Vacância:**	2,6%	**Classe:**	AAA
Fração:	39%	**Entrega:**	02/2013	**Localização:**	Berrini
Inquilinos:	18	**Construtora:**	Brookfield	**Certificados:**	LEED Gold

2 WT Morumbi Torre B:

ABL (m²):	45.034	**Vacância:**	34%	**Classe:**	AAA
Fração:	75,0%	**Entrega:**	08/2015	**Localização:**	Chucri Zaidan
Inquilinos:	13	**Construtora:**	W Torre	**Certificados:**	LEED Silver

3 Brazilian Financial Center:

ABL (m²):	40.228	**Vacância:**	0,0%	**Classe:**	AAA
Fração:	75,0%	**Entrega:**	08/2017	**Localização:**	Paulista
Inquilinos:	5	**Construtora:**	A. Lindernberg	**Certificados:**	Leed Gold

4 Work Bela Cintra:

ABL (m²):	4.689	**Vacância:**	0,0%	**Classe:**	A
Fração:	100,0%	**Entrega:**	11/2016	**Localização:**	Paulista
Inquilinos:	2	**Construtora:**	R. Yazbek	**Certificados:**	N/A

Fontes: Safra Asset; B3; e Buildings
Nota: (1) b3 – Safra Asset; (2) Central Business District

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Mercados: Chucri Zaidan

Informações da Região

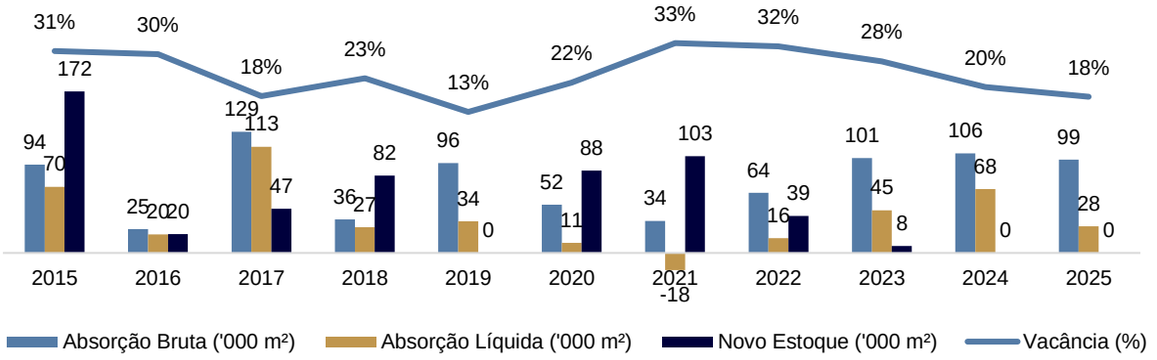
Região de São Paulo	Zona Sul
# Edifícios A+	35
Estoque Total	913.137,80 m²
Taxa de Vacância Média	17,67%
Média de Preço Pedido	R$ 104,22 / m²
Absorção Líquida no Ano	28.313,54 m²
Atividade Construtiva	104.894,54 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

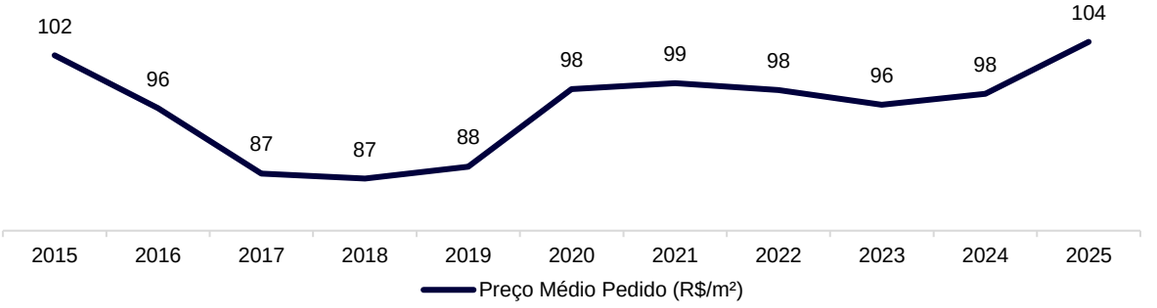
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Mercados: Paulista

Informações da Região

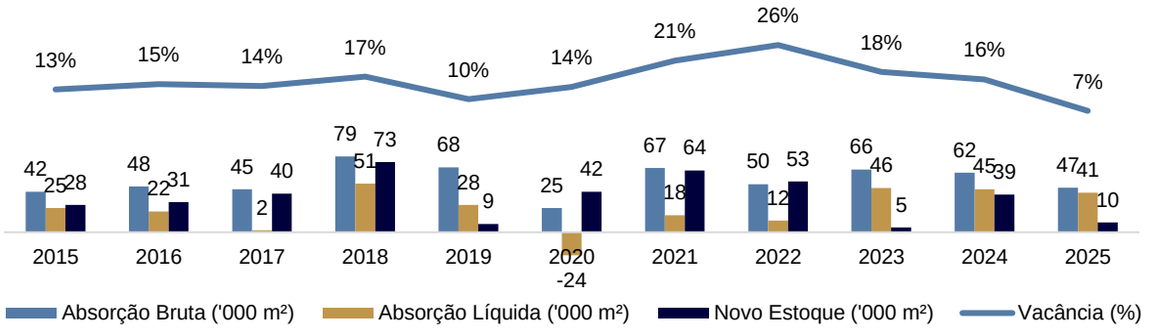
Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	45
Estoque Total	584.659,60 m²
Taxa de Vacância Média	7,16 %
Média de Preço Pedido	R$ 138,90 / m²
Absorção Líquida do Ano	41.169,18 m²
Atividade Construtiva	31.819,80 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

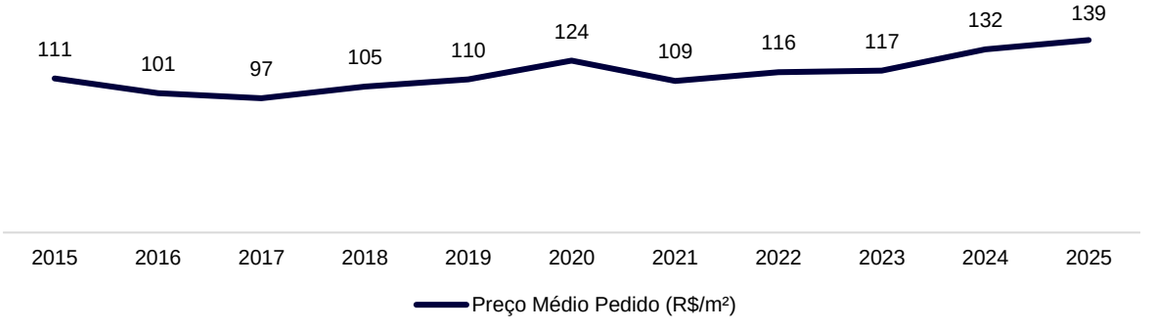
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Mercados: Leopoldina / Barra Funda

Informações da Região

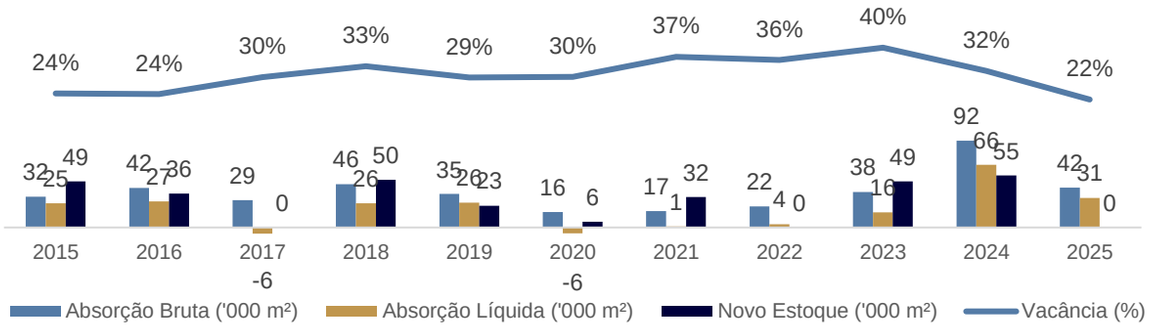
Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	21
Estoque Total	403.013,29 m²
Taxa de Vacância Média	21,75 %
Média de Preço Pedido	R$ 76,61 / m²
Absorção Líquida no Ano	31.336,10 m²
Atividade Construtiva	11.900,00 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

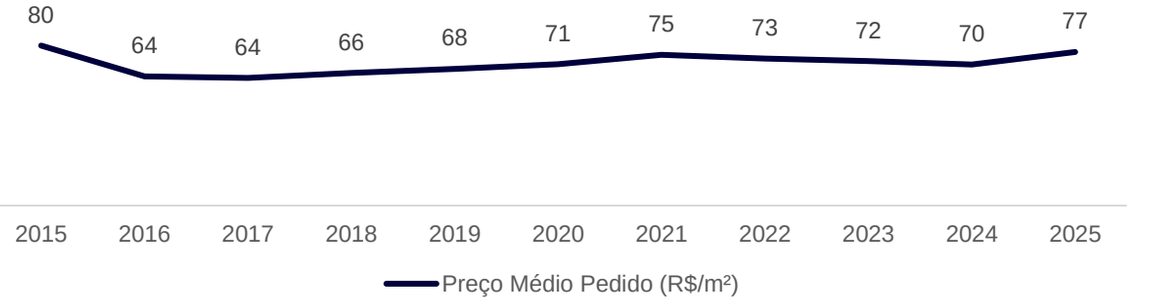
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Mercados: Berrini

Informações da Região

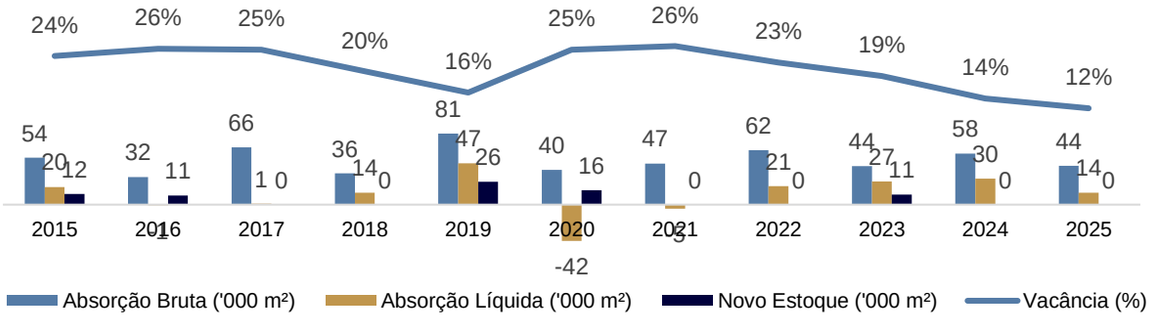
Região de São Paulo	Zona Sul
# Edifícios A+	30
Estoque Total	568.653,71 m²
Taxa de Vacância Média	12,04 %
Média de Preço Pedido	R$ 85,65 / m²
Absorção Líquida no Ano	13.736,05 m²
Atividade Construtiva	10.000,00 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

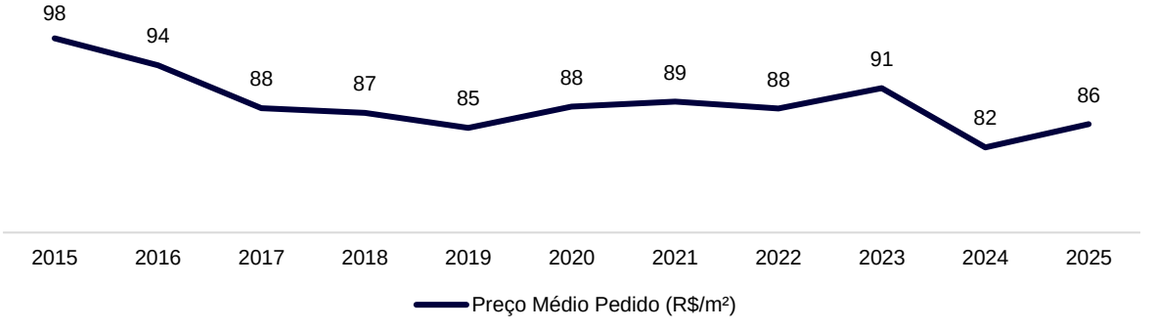
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Mercados: Pinheiros

Informações da Região

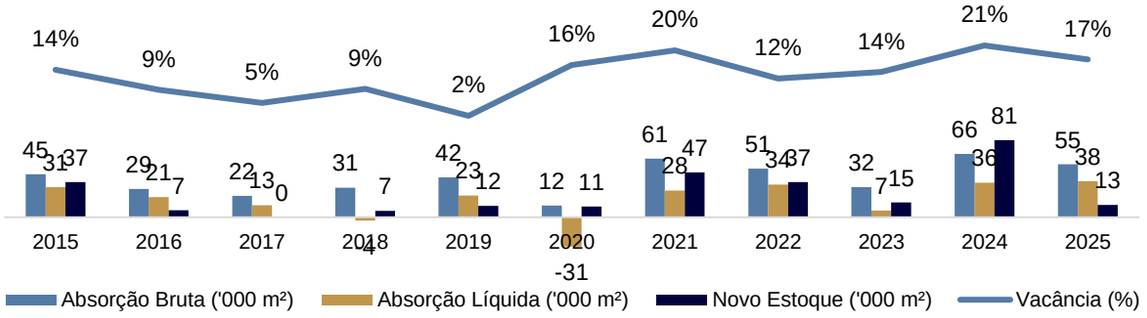
Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	35
Estoque Total	463.700,41 m²
Taxa de Vacância Média	17,28%
Média de Preço Pedido	R$ 157,47 / m²
Absorção Líquida no Ano	37.728,51 m²
Atividade Construtiva	108.926,00 m²



Fonte: Buildings (Dados Referentes ao 3º Trimestre de 2025)

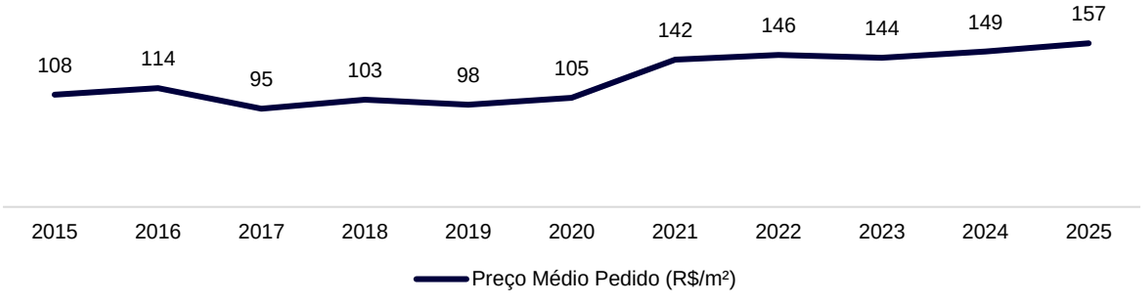
Dados Históricos

Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE** DE INVESTIMENTO

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **RESUMO**

5 **GESTORA**

6 **ANEXO**

7 FATORES DE **RISCO**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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

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

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160

.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

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

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

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

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

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos FIIs Investidos. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos FIIs Investidos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos FIIs Investidos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos FIIs Investidos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos FIIs Investidos ou insuficiência de garantias atreladas ao mesmo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição das cotas dos FIIs Investidos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe, por meio do investimento nas cotas dos FIIs Investidos, adquirirá, de maneira indireta, ativos com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimentos, se tornar titular indireta de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.

Escala qualitativa: maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes das carteiras dos FIIs Investidos ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Novas Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pelos FIIs Investidos, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Escala qualitativa: maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os ativos investidos pelos FIIs Investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade dos FIIs Investidos e, consequentemente da Classe. Cabe destacar que, na data deste Prospecto, os Ativos-Alvo dos FIIs Investidos não se encontram integralmente locados, e alguns contratos de locação estão vencidos ou próximos do vencimento, o que poderá intensificar o risco de vacância e impactar negativamente os FIIs Investidos e, consequentemente, a Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de Mercado

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

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Novas Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco das Novas Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais Novas Cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala qualitativa: maior

Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe e aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos (conforme definido abaixo), gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, e consequentemente os Cotistas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

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

Escala qualitativa: maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única dos FIIs Investidos (nos termos da seção 3 deste Prospecto), em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo dos FIIs Investidos, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelos FIIs Investidos e, consequentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade dos FIIs Investidos de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para lajes ou torres corporativas (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, os FIIs Investidos e, consequentemente, o Fundo poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala qualitativa: maior

Risco de potencial conflito de interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção "Relacionamento e Conflitos de Interesses" na página 69 e seguintes deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse, incluindo a possibilidade de aquisição dos Ativos Conflitados deliberada em sede da Assembleia Originária.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento, observada a aprovação da Assembleia Originária.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à liquidez

Como as classes de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da classe, fator este que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Como resultado, as classes de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Escala qualitativa: maior

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo FIIs Investidos

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo pelos FIIs Investidos, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativo Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativo Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no estudo de viabilidade dos FIIs Investidos. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos FIIs Investidos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Os Cotistas estão cientes também de que mesmo nesse cenário poderá haver a amortização das cotas subordinadas em excesso, conforme previsto no regulamento dos FIIs Investidos.

Escala qualitativa: maior

Risco da Classe não ser capaz de liquidar seus ativos para pagamento do principal

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração de 7 (sete) anos a contar da data de primeira integralização de cotas. Ao fim do prazo de duração, a Classe será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I ao Regulamento e nos respectivos apêndices. Neste sentido, a Classe poderá não ser capaz de alienar os ativos integrantes de seu patrimônio previamente à sua liquidação, de forma que, caso isso ocorra, a Administradora convocará uma Assembleia de Cotista a fim de deliberar se, quando da liquidação da Classe, (i) no caso dos ativos serem imóveis, serão entregues aos cotistas da Classe os ativos diretamente na proporção da participação de cada um deles; ou (ii) a possibilidade dos Cotistas precisarem conferir um prazo adicional para a alienação dos ativos pela Gestora; ou ainda (iii) caso os ativos sejam ativos financeiros, a Classe poderá providenciar a alienação forçada dos ativos. Todas as possibilidades citadas são capazes de causar prejuízo aos investidores que, poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos, comprometendo assim a sua rentabilidade e, consequentemente, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco tributário

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade das Novas Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Escala qualitativa: maior

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

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

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

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

Escala qualitativa: maior

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

A Classe é administrada pela Administradora e gerido pela Gestora e as Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, todos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará três funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Escala qualitativa: maior

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

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

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas e, consequentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Novas Cotas.

Escala qualitativa: maior

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

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

Escala qualitativa: maior

Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos ativos imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, sendo que, a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar ativos imobiliários nas condições pretendidas, o que poderá afetar negativamente a sua rentabilidade, e consequentemente, os Cotistas. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários, ainda que em dação em pagamento.

Escala qualitativa: maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos ativos.

Escala qualitativa: maior

Riscos de liquidez reduzida das Novas Cotas no mercado secundário

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

Escala qualitativa: maior

Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

Escala qualitativa: maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos da Classe não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito a pagamentos decorrente de tais ônus, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Escala qualitativa: média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa: média

Risco Operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos nos FIIs Investidos (conforme definido abaixo). A política de investimento dos FIIs Investidos, por sua vez, exige que os FIIs Investidos diversifiquem seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos dos FIIs Investidos poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala qualitativa: média

Risco de desligamento do Participante Especial

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

Escala qualitativa: média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa: média

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas assembleias especiais de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista as classes de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala qualitativa: média

Risco de liquidação antecipada da Classe

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

Escala qualitativa: média

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa: média

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, ou seja, existirão menos Novas Cotas da Classe para negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas da Classe será reduzida, o que poderá afetar forma adversa a Classe, e consequentemente afetar os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Escala qualitativa: média

Risco de Encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento

Atingida a Captação Mínima, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o Procedimento de Alocação poderá não ser realizado, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala qualitativa: média

Risco de Não Concretização da Oferta

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

Escala qualitativa: média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto.

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

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

Escala qualitativa: média

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente passará a negociar livremente suas Novas Cotas na B3 posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo VIII do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista da Classe em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem qualquer indecência de juros ou correção monetária.

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

Escala qualitativa: média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Escala qualitativa: média

Risco relativo à concentração e direito de voto

Nos termos do regulamento do Fundo, os cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das cotas da Classe exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas subscritas nas deliberações submetidas à assembleia de cotistas. Dessa forma, os cotistas que venham a deter posição substancial de cotas do Fundo poderão ter seu direito de voto limitado em assembleias, o que pode diminuir sua capacidade de influenciar deliberações relevantes no âmbito da governança do Fundo, afetando seu controle e, potencialmente, a rentabilidade de suas cotas.

Escala qualitativa: média

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento (conforme definido no Regulamento), de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Novas Cotas, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e consequentemente o rendimento das Novas Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em ativos mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa: média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de diluição

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

Escala qualitativa: média

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Escala qualitativa: média

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital na Classe, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, o que poderá impactar de forma adversa o rendimento do fundo, e consequentemente impactar de forma adversa o cotista.

Escala qualitativa: média

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas subscritas até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Escala qualitativa: média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de descontinuidade do investimento

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

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

Escala qualitativa: média

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) da Oferta.

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Novas Cotas da Classe, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala qualitativa: menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

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

Escala qualitativa: menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala qualitativa: menor

Risco relacionado à substituição da Gestora

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

Escala qualitativa: menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

As Novas Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala qualitativa: menor

Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo), o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) apresentados pelos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o procedimento de alocação por ordem de chegada dos Termos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

Escala qualitativa: menor

Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de permanência na Classe findo o prazo de duração da Classe

Findo o prazo de duração da Classe, caso seja instalada a assembleia especial de Cotistas para deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, e caso o Cotista decida por liquidar sua participação na Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Novas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Novas Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de conflito de interesses

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de administração, gestão, custódia, distribuição, escrituração das cotas e intermediação de operações da Classe no mercado secundário. Além disso, a Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, mediante aprovação em assembleia de cotistas. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

Escala qualitativa: menor

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

Determinados ativos da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento).

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante (conforme definido abaixo) qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente na Classe, consequentemente as Novas Cotas e os Investidores.

Escala qualitativa: menor

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII

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

Escala qualitativa: menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis dos FIIs Investidos, o que poderá dificultar a capacidade dos FIIs Investidos em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo dos FIIs Investidos poderão impactar adversamente a capacidade dos FIIs Investidos, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo dos FIIs Investidos em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita dos FIIs Investidos e na rentabilidade das cotas dos FIIs Investidos e, consequentemente, na rentabilidade da Classe.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários dos FIIs Investidos para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe, na qualidade de cotista dos FIIs Investidos.

Escala qualitativa: Menor

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar direta ou indiretamente a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa: Menor

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Ativo Alvo da Classe e, consequentemente, pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Ativo Alvo da Classe, o que poderá fazer com que o Ativo Alvo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Ativo Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Novas Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias à Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Ativo Alvo da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Novas Cotas do Ativo Alvo e, consequentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Novas Cotas da Classe;

(iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

(iv) quanto ao setor: dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Novas Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

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

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala qualitativa: Menor

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Demais riscos

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 37 DO PROSPECTO



PROSPECTO DEFINITIVO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADO PELO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

E GERIDO PELA

SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS